



En todo caso, las ORD de aplicación exigen el ajuste a la Ley 20/1986, de 14 de mayo, de Régimen Jurídico Básico de Residuos Tóxicos y Peligrosos y a la Ley 38/1072, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, al margen de que las NU de las NSPA todavía especifican más el marco normativo sobre cualquier tipo de actividad.

A.5) Estimación de los residuos liberados:

Entendiendo por residuo todo material resultante de la transformación, proceso de fabricación y utilización, consumo o limpieza, destinado al abandono, los residuos sólidos generados por las actividades previstas en el área urbana del PERI se prevé transportarlos a los vertederos designados por el Ayuntamiento al efecto (en general a las instalaciones del PIRS) en vehículos preparados a tal fin.

El vertido de tierra en cualquier terreno exigirá la previa solicitud de autorización al Ayuntamiento, mediante planos que señalen el emplazamiento con precisión, con el fin de comprobarse las condiciones del lugar y poder así fijarse la cota máxima a la que podría llegar tal vertido.

Los efluentes y residuos no sólidos, domésticos o no, no se verterán al medio directamente, sino que, a través de la red de alcantarillado, sufrirán un proceso de depuración y tratamiento ajustado a las prescripciones del Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico (RCV).

A.6) Recurso paisaje:

El consumo de este recurso se produce, obviamente, por la introducción de elementos discordantes con el paisaje, como las obras de urbanización, las edificaciones, el mobiliario urbano y los elementos aportados por los usuarios, como vehículos y otros artefactos.

En cualquier caso, la Calidad Visual quedaría matizada por las medidas correctoras que se introduzcan y la vigilancia sobre su cumplimiento efectivo. La reducción de las alturas de las edificaciones a dos plantas (en puridad una planta y parte de otra, puesto que la planta alta no podría ocupar más del 50% de la baja), la obligatoriedad de retranqueos, la limitación de la longitud de las edificaciones (máximo 30 m en cualquier sentido) y la baja edificabilidad, junto con el cuidado de las formas constructivas, colores y disposición de huecos, contribuiría a conseguir una cierta integración en el paisaje inclinado del área urbana y su entorno.

A.7) Recursos geológicos:

No se prevé extracción activa alguna en el territorio del PERI, al margen de los desmontes para la ejecución de las obras que, como se adelantó, se cifran en unos 82 000 m³ en un plazo no inferior a 15 años.

A.8) Recursos biológicos:

Este consumo estaría ocasionado al producirse cambios de uso del suelo, a través de la



ocupación física del suelo y directamente por la afección sobre espacios singulares o necesitados de conservación e, indirectamente, al favorecerse en el área y sus alrededores una cierta presión sobre las especies merecedoras de conservación.

En este aspecto, no se estima una afección directa sobre la fauna que podría sobrevolar el área, en especial algunas especies de aves protegidas. No obstante, se cuida la disposición de luminarias, tanto del alumbrado público como privado, en orden a evitar la contaminación lumínica vertical y el deslumbramiento de tales aves.

Por contra, la desaparición de algunas zonas del tabaibal-cardonal que deberían protegerse se atemperaría por la implantación de parte del sistema de espacios libres en sus alrededores, como se observa comparando los planos de Información y Ordenación.

III.6.- CARACTERISTICAS DE LA REORDENACION DEL PERI.

En este último apartado de la Memoria, se expondrán resumidamente las características y determinaciones más significativas de la reordenación del PERI propuestas, con el objetivo de dar una idea del alcance de éstas, al maren de cumplimentar las exigencias establecidas en el artículo 45, en relación con el 85, ambos del RPU.

III.6.1.- El aprovechamiento previsto:

Tal como se ha expuesto en el anterior apartado III.3 de esta Memoria, la calificación del suelo en el ámbito del PERI, siguiendo las determinaciones de las NSPA, se ha estructurado sobre dos grupos de sistemas zonas, en función de su destino o uso concreto: Sistemas de Ordenación de la Edificación y Sistemas Dotacionales o complementarios, que se han subdividido, a su vez, como sigue:

a) Sistemas de Ordenación de la Edificación:

- a.1) Sistema de Ordenación de la Edificación Adosada.
- a.2) Sistema de Ordenación de la Edificación Aislada.
- a.3) Sistema de Ordenación de la Edificación en Grupo.

b) Sistemas Dotacionales:

- b.1) Sistema de Comunicaciones.
- b.2) Sistema de Espacios Libres.
- b.3) Sistema de Equipamiento Comunitario.
- b.4) Sistema de Infraestructuras Técnicas.

Esta recalificación del suelo, al reestructurar la inicialmente establecida por el anterior PPJA, mantiene casi el mismo sistema de comunicaciones y de los espacios libres, aunque diversificando los terrenos que deberían incorporarse al equipamiento comunitario, con la



concreción de un parque deportivo en la parte baja y una diversificación en las zonas centrales del equipamiento.

Por otro lado, las parcelas destinadas al uso residencial se recalifican como sistemas de ordenación de edificación adosada, aislada y en grupo, aunque la adosada, en puridad, se determine como un tipo de edificación aislada pero adaptado a las peculiaridades que, para los retranqueos laterales y de fondo, se han dado en las construcciones erigidas, con la finalidad de no alterar excesivamente la parcelación existente ni que las edificaciones existentes tengan que considerarse como fuera de ordenación en su totalidad (apartado 6.2.8.1.a NU). Así, se han concretado varias subzonas o subsistemas, tanto para los sistemas de ordenación de la edificación como del dotacional de equipamiento comunitario.

Con tales premisas, la edificabilidad determinada para cada uno de los subsistemas de ordenación de la edificación y del equipamiento comunitario sería la siguiente:

- a.1) Sistema de Ordenación de la Edificación Adosada:
 - a.1.1) RAd.1: 0,70 m²c/m² (1 planta, parcela mínima 150 m²)
 - a.1.2) RAd.2: 0,90 m²c/m² (2 plantas, parcela mínima 150 m²)
- a.2) Sistema de Ordenación de la Edificación Aislada:
 - a.2.1) RAb.2: 0,60 m²c/m² (2 plantas, parcela mínima 400 m²)
 - a.2.2) RAc.1: 0,40 m²c/m² (1 planta, parcela mínima 400 m²)
- a.3) Sistema de Ordenación de la Edificación en Grupo:
 - a.3) RAG.2: 0,70 m²c/m² (2 plantas, parcela mínima 1.000 m²)

- b.1) Sistema de Equipamiento Comunitario:
 - b.1.1) CO-SC: 0,50 m²c/m² (2 plantas) (dominio privado)
 - b.1.2) D-CU: 0,50 m²c/m² (2 plantas) (dominio público)
 - b.1.3) AD-AS: 0,60 m²c/m² (2 plantas) (dominio público)
 - b.1.4) P: 0,15 m²c/m² (1 planta) (dominio público)

El aprovechamiento global, en el ámbito del PERI, pues, equivaldría a una edificabilidad media de 0,3588 m²c/m², incluyendo tanto el aprovechamiento lucrativo como el del equipamiento comunitario público, es decir, un aprovechamiento real de 58.180 m²c respecto a la superficie total de 162.163 m² del ámbito del PERI.

A este respecto, el aprovechamiento real de las parcelas residenciales privadas se cifra en 54.884 m²c (0,653 m²c/m² respecto al conjunto de superficie residencial y 0,3384 m²c./m² respecto a la superficie total del sector) y el del equipamiento comunitario, tanto privado como público, en 4.508 m²c. sobre 10.428 m² de parcelas (0,4322 m²c/m² respecto al conjunto de superficie de equipamiento y 0,0278 m²c./m² respecto a la superficie total del sector), de los que 1.212 m²c corresponderían al privado (sobre 2.424 m² de parcela o suelo) y 3.298 m²c., al público (sobre 8.004 m² de parcelas).

Los terrenos sin aprovechamiento lucrativo, al destinarse al uso y dominio público dentro



del sistema dotacional, ocuparían una superficie de 70.066 m², sin contar los del equipamiento comunitario, de los que 35.853 m² se destinarían a espacios libres y 34.213 m², a viario local.

Teniendo en cuenta las características de los diversos sistemas y los aprovechamientos admisibles sobre las parcelas de equipamiento, tal como se ha señalado más arriba, el sector de planeamiento propuesto se ajusta a las determinaciones exigidas en el apartado 6.2.8 NU.

Así, se cumplen las reservas de suelo para dotaciones (estándares de planeamiento) correspondientes a una Unidad Elemental, exigidos por el Anexo al RPU, tal como exigen las NSPA, para un total de unas 388 viviendas:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

a) Jardines:

Exigencia: 15 m² suelo/vivienda \equiv 5.820 m².

Previsión: VZ = 1.652 m²

VJ = 17.373 m²

b) Areas de juego y recreo de niños:

Exigencia: 3 m² suelo/vivienda \equiv 1.194 m².

Previsión: VN = 1.195 m².

c) Conjunto de espacios libres de dominio y uso público:

Exigencia: 10% sector \equiv 16.216 m².

Previsión: VZ + VJ + VN = 20.190 m², además de 15.633 m² de superficie como subcategoría de espacio libre de entorno (VA).

- Centros docentes:

Exigencia: 10 m² suelo/vivienda \equiv 3.880 m².

Previsión: D = 4.505 m² junto con el equipamiento cultural (CU), aunque éste sólo podrá ocupar específicamente un máximo de 700 m² de parcela.

- Servicio de interés público y social:

Exigencia: 2 m²c./vivienda \equiv 776 m²c.

Previsión: CO-SC = 1.212 m²c: 380 m²c mínimo para cada clase de uso.

- Plazas de aparcamientos:

Exigencia: 1 plaza/100 m²c \equiv 537 plazas (53.672 m²c en usos residenciales y equipamientos privados.

Previsión: en áreas en batería: 107 plazas,

en línea en vías: 106 plazas,

en interior parcelas privadas: 398 plazas mínimas,

es decir: 611 plazas, con menos de la mitad al exterior.



III.6.2.- Desarrollo de la gestión del PERI:

Para la gestión urbanística de las previsiones del PERI que se propone, el área urbana se ha dividido en dos unidades de actuación, comprendiendo la primera el subsector parcialmente urbanizado en la actualidad, incluyendo el espacio libre próximo al acceso general, en tanto que la segunda unidad de actuación se extendería por el resto del territorio hacia el poniente.

Para ello, el PERI propone unos coeficientes de ponderación relativa respecto al uso y tipología característicos (en ambas Unidades de Actuación, el subsistema RAd.1), con el fin de equilibrar el aprovechamiento con la consiguiente homogeneización relativa. Tales coeficientes se han obtenido en función de la valoración relativa de cada sistema de ordenación de la edificación o del equipamiento comunitario, teniendo en cuenta las directrices del servicio catastral y la situación relativa de los terrenos en el ámbito urbano, y siguiendo las referencias determinadas por las NSPA.

Atendiendo también a las determinaciones al respecto de las NSPA y a las directrices emanadas del Ayuntamiento de Arico, con base en las características socio-económicas de los propietarios de parcelas, se propone el sistema de actuación por **COOPERACION** para ambas unidades de actuación. Tal previsión comportaría el estudio y aprobación de los correspondientes proyectos de reparcelación en su momento.

La primera unidad de actuación (UA-1 ó Norte) se prevé desarrollar, como muy tarde, a los 18 meses desde la vigencia del PERI.

El aprovechamiento real lucrativo de esta UA-1 se cifra en 31.744 m²c, en un ámbito de 94.034 m² (edificabilidad media de 0,337 m²c/m²), con un total de unas 226 viviendas.

Sin embargo, el aprovechamiento medio del UA-1 equivale a 0,6059 UdA, con un aprovechamiento lucrativo homogeneizado de 32.107 m²c.uc.

A tenor de lo previsto en el artículo 14.2.c LS98, los propietarios de suelo incluido en esta unidad de actuación deberán ceder a la Administración actuante, en este caso el Ayuntamiento, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del correspondiente ámbito, es decir, el suelo donde pueda materializarse el 10% del aprovechamiento lucrativo, aspecto que debería concretarse en el proyecto de reparcelación necesario.

La segunda unidad de actuación (UA-2 ó Sur), análogamente, se prevé para el cuarto año de vigencia.

Su aprovechamiento lucrativo real se cifra en 23.141 m²c, en un ámbito de 68.129 m² (edificabilidad media de 0,339 m²c/m²), con un total de unas 172 viviendas.

El aprovechamiento medio de esta UA-2 equivale a 0,7639 UdA, con un aprovechamiento lucrativo homogeneizado de 23.757 m²c.uc.

Análogamente, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del correspondiente



ámbito de actuación a ceder a la Administración Municipal sería el equivalente a 3.345 m²c, a concretar en el proyecto de reparcelación que se lleve a cabo.

III.6.3.- Desarrollo de la ejecución del PERI:

La ejecución material de las disposiciones del PERI se plantea en dos etapas, coincidentes con el ámbito territorial abarcado por cada Unidad de Actuación, cuyas obras se regirán por las previsiones de los correspondientes proyectos de urbanización.

Tales proyectos de urbanización deberían tramitarse a partir del año, como máximo, de la aprobación de los correspondientes proyectos de reparcelación o del acuerdo administrativo que constate su innecesariedad.

En principio, se prevé una inversión de unas 298.146.839 pesetas durante la Etapa 1^a, correspondiente a la ejecución de la UA-1, con una media de 3.171 pt/m² de suelo bruto ó 5.626 pt/m² de solar, así como unas 188.167.133 pesetas, para la Etapa 2^a ó UA-2, equivalente a una media de 2.762 pt/m² de suelo bruto ó 6.050 pt/m² de solar.

III.6.4.- Cuadros de características específicas:

En cumplimiento de la exigencia establecida por el artículo 58.3 RPU, por remisión del artículo 77.2 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.

A este respecto, los coeficientes de ponderación relativa al uso y tipología edificatoria característicos se han determinado en función de las determinaciones de las NSPA y, analógicamente, los criterios fijados por el artículo 84.2 LS76 y 31 RPU.

A continuación se detallan las características reseñadas en relación con los ámbitos de la totalidad del PERI y de cada una de sus Unidades de Actuación.

Ambito de la Etapa Norte: UA-1

1ª fase:

Zonas:	superficie	porcentajes		edificab.	superficie	superficie	densidad	aparcamiento
	m ² s	parcial m ² s/u.a.	total m ² s/pol.	m ² c/m ² s	construida m ² c	cedible m ² s	vivienda nº v	plazas
Residencial:								
RAAd.1:	22.193	23,60	13,69	0,70	15.535		95	
RAAd.2:	0	0,00	0,00	0,90	0		0	
RAAc.1:	14.169	15,07	8,74	0,40	5.668		35	35
RAAb.2:	6.154	6,54	3,79	0,60	3.692		41	41
RAG.2:	8.052	8,56	4,97	0,70	5.636		53	53
Total residenc.	50.568	53,78	26,22	0,604	30.532	5.057	224	224
Equipamiento privado:								
CO-SC:	2.424	2,58	1,49	0,50	1.212	242	1	1
Total lucrativo:	52.992	56,35	32,68	0,599	31.744	5.299	225	225
Dotacional público:								
Equipamiento público:								
D-CU:	0	0,00	0,00	0,50	0		0	
AD-AS:	1.152	1,23	0,71	0,60	691		1	1
P:	2.347	2,50	1,45	0,15	352		0	
Total eq. públ.:	3.499	3,72	2,16	0,298	1.043		1	1
Espacios libres:								
VJ:	1.819	1,93	1,12					
VN:	1.165	1,24	0,72					
VZ:	1.652	1,76	1,02					
Subtotal:	4.636	4,93	2,86					
VA:	10.955	11,65	6,76					
Total:	15.591	16,58	9,61					
Viario:								
principal:	3.332	3,54	2,05					
secundario:	4.439	4,72	2,74					12
enlace:	2.494	2,65	1,54					
servicio:	7.332	7,80	4,52					53
fondo saco:	1.183	1,26	0,73					
aparcam.:	2.248	2,39	1,39					66
sendas:	924	0,98	0,57					
Total:	21.952	23,34	13,54					131
sup. ref. a.m.:	52.992		63,02					
sup. cesión:	41.042	43,65	25,31					
TOTAL:	94.034	100,00	51,53	0,349	32.787	5.299	226	357
			mín.:	0,305			56,7839 %	



Ambito de la Etapa Sur: UA-2

2ª fase:

Zonas:	superficie	porcentajes		edificab.	superficie	superficie	aparcamiento	
	m ² s	parcial m ² s/u.a.	total m ² s/pol.	m ² c/m ² s	construida m ² c	cedible m ² s	s. parcel. nº v	plazas
Residencial:								
RAd.1:	18.978	27,86	11,70	0,70	13.285		96	
RAd.2:	6.850	10,05	4,22	0,90	6.165		40	
RAc.1:	0	0,00	0,00	0,40	0		0	
RAb.2:	0	0,00	0,00	0,60	0		0	
RAG.2:	5.273	7,74	3,25	0,70	3.691		35	35
Total:	31.101	45,65	19,18	0,74	23.141	3.110	171	171
Total lucrativo:	31.101	45,65	19,18	0,744	23.141	3.110	171	171
Dotacional público:								
Equipamiento público:								
D-CU:	4.505	6,61	2,78	0,50	2.253		1	1
AD-AS:	0	0,00	0,00	0,60	0		0	
P:	0	0,00	0,00	0,15	0		0	
Total:	4.505	6,61	2,78	0,500	2.253		1	1
Espacios libres:								
VJ:	15.554	22,83	9,59					
VN:	0	0,00	0,00					
VZ:	0	0,00	0,00					
Subtotal:	15.554	22,83	9,59					
VA:	4.708	6,91	2,90					
Total:	20.262	29,74	12,49					
Viario:								
principal:	0	0,00	0,00					
conexión:	850	1,25	0,52					
secundario:	2.616	3,84	1,61					13
enlace:	641	0,94	0,40					
servicio:	4.076	5,98	2,51					44
fondo saco:	1.478	2,17	0,91					
aparcam.:	1.411	2,07	0,87					45
sendas:	1.189	1,75	0,73					
Total:	12.261	18,00	7,56					102
sup. ref. a.m.:	31.101		36,98					
sup. cesión:	37.028	54,35	22,83					
TOTAL:	68.129	100,00	42,01	0,373	25.393	3.110	172	274
			máx.:	0,413			43,2161 %	



Ambito del PERI-1

1ª y 2ª fases:

Zonas:	superficie	porcentajes		edificab. m ² c/m ² s	superficie	superficie	aparcamiento	
	m ² s	parcial m ² s/parc	total m ² s/pol.		construida m ² c	cedible m ² s	s. parcel. nº v	plazas
Residencial:								
RAAd.1:	41.171	48,96	25,39	0,70	28.820		191	
RAAd.2:	6.850	8,15	4,22	0,90	6.165		40	40
RAAc.1:	14.169	16,85	8,74	0,40	5.668		35	35
RAAb.2:	6.154	7,32	3,79	0,60	3.692		41	41
RAG.2:	13.325	15,85	8,22	0,70	9.328		88	88
Total residenc.:	81.669	97,12	50,36	0,657	53.672	8.167	395	395
Equipamiento privado:								
CO-SC:	2.424	2,88	1,49	0,50	1.212	242	1	1
Total lucrativo:	84.093	100,00	51,86	0,653	54.884	8.409	396	396
Dotacional público:								
Equipamiento público:								
D-CU:	4.505	56,28	2,78	0,50	2.253		1	1
AD-AS:	1.152	14,39	0,71	0,60	691		1	1
P:	2.347	29,32	1,45	0,15	352		0	
Total:	8.004	100,00	4,94	0,41	3.296		2	2
Espacios libres:								
VJ:	17.373	48,46	10,71					
VN:	1.165	3,25	0,72					
VZ:	1.652	4,61	1,02					
Subtotal:	20.190	56,31	12,45					
VA:	15.663	43,69	9,66					
Total:	35.853	100,00	22,11					
Viario:								
principal:	3.332	9,74	2,05					
conexión:	850	2,48	0,52					
secundario:	7.055	20,62	4,35					25
enlace:	3.135	9,16	1,93					
servicio:	11.408	33,34	7,03					110
fondo saco:	2.661	7,78	1,64					
aparcam.:	3.659	10,69	2,26					176
sendas:	2.113	6,18	1,30					
Total:	34.213	100,00	21,10					311
sup. ref. a.m.:	84.093							
sup. cesión:	78.070		48,14					
TOTAL:	162.163		100,00	0,359	58.180	8.409	398	709





RECAPITULACION:

Por consiguiente, y a efectos simplemente indicativos, el aprovechamiento lucrativo del sector se limita a 54.884 m²c, equivalente a un aprovechamiento medio global respecto al sector o ámbito del PERI de 0,3384 m²c/m²s.

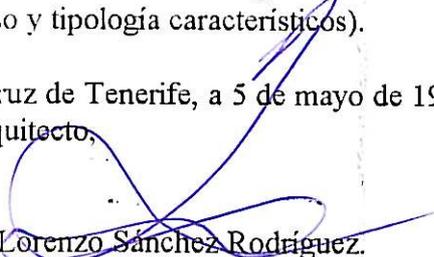
El número de viviendas se fija en 398, como máximo, equivalente a una densidad de habitantes de unos 83 habitantes/hectárea, es decir, 1.345 habitantes, con una densidad de viviendas de unas 25 viviendas/hectárea, es decir, unas 398 viviendas para unas 320 parcelas edificables, incluyendo el equipamiento comunitario.

Para la Etapa 1^a (UA-1), el aprovechamiento lucrativo se fija en 31.744 m²c. (32.107 m²c homogeneizado), con una media de 0,337 m²c/m², con capacidad para unas 226 viviendas. El aprovechamiento medio homogeneizado de esta UA-1 se establece en 0,6059 m²c./m² (referido al uso y tipología característicos).

Para la Etapa 2^a (UA-2), el aprovechamiento lucrativo se fija en 23.141 m²c. (23.757 m²c homogeneizado), con una media de 0,339 m²c./m², con capacidad para unas 172 viviendas. El aprovechamiento medio homogeneizado de esta UA-2 se establece en 0,7639 m²c./m² (referido al uso y tipología característicos).

En Santa Cruz de Tenerife, a 5 de mayo de 1999.

El arquitecto,

fdo.: 
Lorenzo Sánchez Rodríguez.
Colegiado n° 66 COAC.

LORENZO SANCHEZ RODRIGUEZ
ARQUITECTO

C/. H. Rdguez. López, 9

Ed. HIZA, A.4°-1. III. 922.215.417

38005. SANTA CRUZ DE TENERIFE

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

- Cuadro de características del aprovechamiento: hoja 1.c
- Fotografías del territorio de actuación: hojas 1.Fo á 5.Fo
- Cuadro de características de manzanas existentes: hoja 1.d



PERI-1:

Zona:	Uso-tipología	Ss neta m ² s	Ei m ² c/m ² s	Arp SsxEi m ² c	Ac 10%Arp m ² s	Cp	Al ArpxCp m ² c.l.uc.	Am Al/St m ² c.uc/m ² s	Asa priv. sxAmx90 ^o m ² c.uc	Asa públ. sxAmx10 ^o m ² c.uc	Nv viviendas ud	Domínio
Residenciales:												
RAd.1:	residencial	2.347	0,70	1.643		1,00	1.643		1.479	164	0	privado
RAd.2:	residencial	8.004	0,90	7.204		1,10	7.924		7.132	792	2	privado
RAc.1:	residencial	4.505	0,40	1.802		1,00	1.802		1.622	180	1	privado
RAb.2:	residencial	4.505	0,60	2.703		1,00	2.703		2.433	270	1	privado
RAG.2:	residencial	0	0,70	0		1,00	0		0	0	0	privado
Subtotal residencial:.....		19.361	0,69	13.352			14.072		12.665	1.407	4	
Equipamiento privado:												
CO-SC:		4.708	0,50	2.354	471	1,30	3.060		2.754	306	1	privado
Total lucrativo:.....		24.069	0,653	15.706	2.407		17.132		15.419	1.713	5	
Equipamiento público:												
D-CU:	docente-cult.	15.633	0,50	7.817							0	público
AD-AS:	adm.-asist.	2.616	0,60	1.570							0	público
P:	deportivo	641	0,15	96							0	público
Subtotal equipamiento público:..		18.890	0,502	9.482							0	
Espacios libres públicos:												
VJ:	jardines	4.743										público
VN:	área niños	1.189										público
VZ:	plaza	12.261										público
Subtotal espacios libres comp.:..		18.193										
VA:	área de borde	38.156										público
Subtotal espacios libres:.....		56.349										
Viaro:												
principal:	viario	0										público
conexión:	viario	2.661										público
secundario:	viario	#####										público
enlace:	viario	2.113										público
servicio:	viario	34.213										público
fondo saco:	viario	78.070										público
aparcamiento:	aparcamiento	84.093										público
sendas:	viario	78.070										público
Subtotal viario:.....		#####										
Total dotacional:.....		#####		9.482								
superficie referente a.m.:..		24.069										
superficie cesión:		#####										
TOTAL:.....		0	#####	25.188	2.407		17.132	0,7118	15.419	1.713	5	

siendo:

- Ss: Superficie neta de la zona o sistema
- St: Superficie total de la unidad de actuación
- Ei: Índice de edificabilidad de la zona o sistema
- Arp: Aprovechamiento real o potencial de la zona o sistema
- Ac: Aprovechamiento cedible como suelo a la Administración
- Cp: Coeficiente de ponderación relativa
- Al: Aprovechamiento lucrativo de la zona o sistema
- Am: Aprovechamiento medio de la unidad de actuación
- Asa: Aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario en la zona
- Nv: Número de viviendas

[Handwritten signature in blue ink]
hoja 1.c



FOTO Nº 2



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Lorenzo Sanchez Rodriguez".

LORENZO SANCHEZ RODRIGUEZ
ARQUITECTO
C/. H. Rdguez. López, 9
Ed. NIZA, A. 4º-I. III. 922.215.417
38005. SANTA CRUZ DE TENERIFE



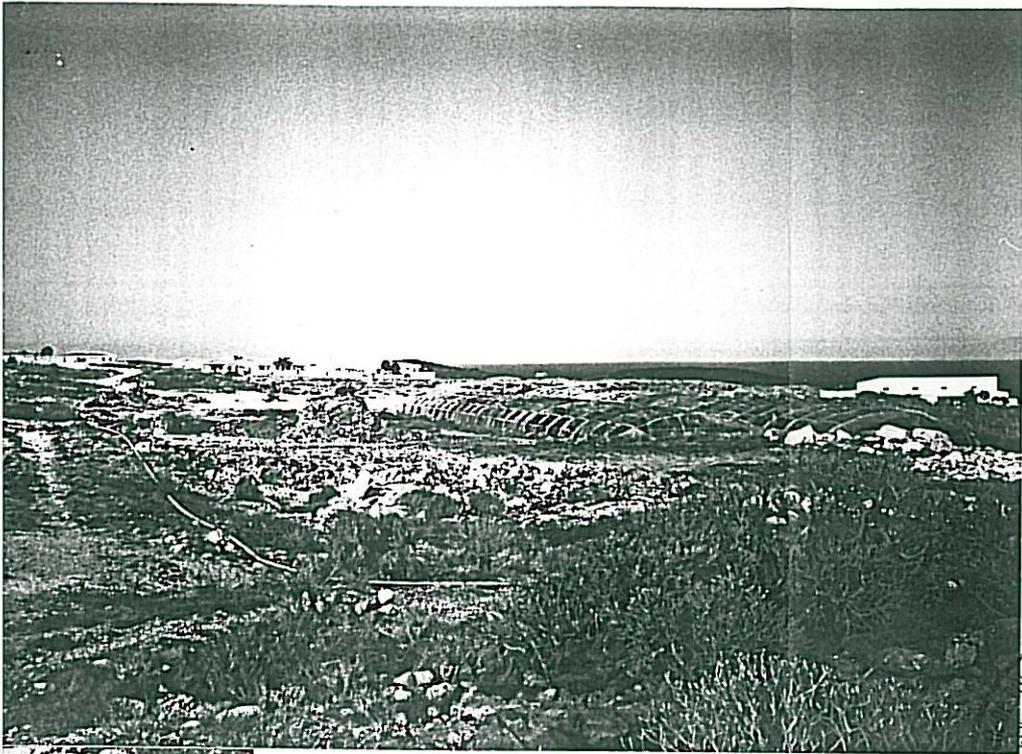
FOTO Nº 6

hoja 2. Fo.
LORENZO SANCHEZ RODRIGUEZ
ARQUITECTO
C/ H. Rdguez. López, 9
Ed. HIZA, A. 4º-1. III. 922.215.417
38005. SANTA CRUZ DE TENERIFE



FOTO Nº 9

~~LORENZO SANCHEZ BORGES~~ 3150
ARQUITECTO
C/ D. Balboa, 14, 1º. P.
Ed. NIZA, A. 4º-1. M. 922.215.417
38005. SANTA CRUZ DE TENERIFE



LORENZO SANCHEZ RODRIGUEZ
ARQUITECTO
C/ H. Riquelme López, 7
Ed. NIZA, A. 4-1. M. 922.215.417
38005. SANTA CRUZ DE TENERIFE



LORENZO SANCHEZ RODRIGUEZ
ARQUITECTO

C/. H. Adolfo Sánchez, 9
Ed. HIZO, C. 47-1, Tel. 922.215.217
38005, SANTA CRUZ DE TENERIFE

hoja 5.Fo.

Cuadro de superficies en el ámbito de PERI 1 referido al PPJA anterior

s/PERI	Manzana		Fondo manzana			Longitud manzana			Parcelas		Superficie parcelas		
	Designación s/catastro	tipología	superficie m ²	máximo m	medio m	mínimo m	máximo m	medio m	mínimo m	s/PERI nº	s/catastro nº	máxima m ²	mínima m ²
A	66 267	RA32	4.200,40	30,0	27,0	24,0	139,0	152,0	144,0	8	8	637	510
B	68 258	RAc1	5.855,45	31,0	23,0	15,0	243,0	247,0	245,0	14	14	500	250
B*	68 258	RAc1	5.484,73	45,0	37,5	30,0	146,0	135,0	125,0	16	17	375	250
C	66 267	RAc1	12.873,62	42,0	30,8	19,5	110,0	97,5	85,0	13	12	300	136
D	66 267	RA32	954,00	24,0	23,5	23,0	98,0	84,0	70,0	4	4	560	520
D*	66 267	RAc1	743,00	21,0	19,0	17,0	33,0	31,5	32,0	7	7	208	166
E	66 247	RA32	2.939,62	30,0	24,0	18,0	155,0	139,5	124,0	9	9	446	212
F	65 23	RA32	967,24	20,0	17,3	14,5	58,0	64,5	61,0	4	4	30	217
G	66 239	RA32	2.634,13	31,0	21,8	12,5	146,0	123,0	94,0	11	11	518	74
H	68 258	RAc1	2.289,00	17,5	15,0	12,5	159,0	159,0	153,0	9	9	217	172
I	67 233	RAc1	1.189,00	16,5	15,3	14,0	77,0	74,5	72,0	6	6	20	182
J	68 232	RAc1	2.563,50	16,0	13,3	10,5	133,0	158,0	169,0	13	13	515	200
K	68 235	RAc1	1.399,01	35,0	25,0	15,0	94,0	91,5	89,0	6	6	460	200
K*	69 232	RAc1	2.050,74							7	7	200	200
L	68 258	RAc1	3.464,50	34,0	25,2	16,5	131,0	126,0	121,0	1	11	450	200
L	68 246	RAc1	4.224,37	34,0	32,3	30,5	136,0	127,0	113,0	21	21	315	200
M	68 258	RAc1	4.223,50	56,0	48,5	37,0	103,0	93,0	79,0	15	15	420	200
N	68 234	RAc1	4.941,65	31,0	30,8	30,6	153,0	157,5	152,0	23	23	265	200
N	67 249	RAc1	2.579,93	43,0	32,5	22,0	32,0	73,5	55,0	12	11	306	185
O	66 246	RAc1	647,93	29,0	22,8	16,6	50,0	45,0	41,0	4	4	167	122
P	66 248	RAc1	646,75	29,0	29,0	29,0	58,0	58,0	53,0	8	8	246	193
Q	66 234	RAc1	1.886,50	29,0	28,5	28,0	58,0	57,0	67,0	10	10	205	181
R	66 232	RAc2	1.251,75	31,0	30,5	30,0	42,0	42,0	42,0	6	6	210	201
S	65 236	RAc2	1.810,37	35,5	31,5	27,5	57,0	57,0	57,0	9	9	362	187
T	65 234	RAc2	1.396,62	32,0	28,8	25,6	43,0	48,0	43,0	8	8	237	175
U	65 235	RAc2	1.169,00	30,0	30,0	30,0	41,0	41,0	41,0	6	6	268	208
V	66 244	RAc2	457,00	40,0	38,0	36,0	40,0	35,0	35,0	6	6	238	221
W	66 257	RAc2	2.305,12	39,0	34,0	29,0	79,0	57,6	67,6	9	9	412	210
X	66 259	RAc2	1.933,56	38,5	33,8	29,0	57,0	45,0	45,0	8	8	246	202
Y	66 25	RAc2	1.093,25	31,0	30,0	29,0	37,0	35,0	35,0	6	6	225	202
Z	65 245	RAc1	1.872,56	35,5	33,5	31,5	56,6	56,0	55,0	8	8	220	206
z	65 246	RAc1	2.24,56	32,5	32,5	32,5	39,5	38,5	38,5	6	6	202	202
t	65 248	RAc1	2.988,56	48,0	38,5	28,5	39,0	70,0	70,0	14	14	302	195
c	65 242	RAc1	1.672,12	39,0	36,8	32,6	58,0	35,0	35,0	8	8	243	201



LORENZO SANCHEZ RODRIGUEZ
 ARQUITECTO
 C/. H. Rdguez. López, 9
 Ed. NIZA, A.4º-1. III. 922.215.417
 38005. SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
JARDIN DEL ATLANTICO
PERI - 1



PLAN DE ETAPAS

Documento del artículo 54 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Parte I.- CONSIDERACIONES PREVIAS.	hojas 3 y 4
Parte II.- ACTUACIONES PREVISTAS.	hojas 4 a 7
Parte III.- SISTEMA DE ACTUACION.	hoja 7

Abreviaturas o acrónimos considerados en el texto:

LS76: Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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.

NSPA: Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico.

NU: Normas Urbanísticas de NSPA.

PERI: Plan Especial de Reforma Interior de Jardín del Atlántico que se redacta.

PPJA: Plan Parcial de Ordenación Urbana Jardín del Atlántico derogado.





Parte I: CONSIDERACIONES PREVIAS.

Las NSPA, al no contar con un programa de actuación de sus previsiones por la índole de su propio alcance, sólo establecieron la posibilidad de que la programación de las obras se contuviese en el correspondiente instrumento urbanístico de desarrollo o en la propia licencia de edificación.

En todo caso, en el caso concreto del desarrollo del PERI en estudio, y a través del contenido de la Ficha Urbanística nº 11 NU, se indicaba un plazo de ejecución de 6 años para lograr los siguientes objetivos:

- Objetivo primario: 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, con la finalidad de resolver el problema de gestión que ha paralizado el desarrollo del área desde casi su inicio hace unos veinte años.
- Objetivos generales: Los referentes a la adaptación y reforma de un núcleo parcialmente consolidado, cuyo PPA anteriormente vigente no había concluido adecuadamente su gestión. Para ello, debería reestudiarse el desarrollo del sistema de espacios libres, con la finalidad de lograr una adecuada localización de tal sistema y del de equipamiento, al margen de resolver las situaciones de borde y las vistas desde la autopista TF-1.
- Objetivos de inversión: La tarea urbanizadora de creación del suelo urbano del área recaerá sobre la Administración Municipal con la colaboración que puedan prestar los vecinos a través de la correspondiente Asociación Administrativa de Cooperación, comprendiendo el ámbito del área de planeamiento de remisión y el acceso hasta la vía de servicio de la autopista TF-1 junto con la instalación de la estación de depuración y tratamiento, en tanto se ejecutan las obras de alcantarillado municipal.
- 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 PERI pretenden secuenciar las actuaciones previstas para llevar a cabo sus determinaciones con las siguientes finalidades:

- Gestionar la resolución de los problemas de propiedad de las parcelas vendidas y favoreciendo la puesta en el mercado de las parcelas edificables aún pendientes de enajenar por la promotora inicial (previo Convenio con esta entidad para la obtención de los suelos de cesión), atendiendo a la demanda de viviendas de primera y segunda residencia planteada por los propios interesados, al mismo tiempo que se lleva a cabo la ejecución de las obras de urbanización, actualmente en mal estado y paralizadas desde hace décadas, con arreglo a las prioridades que se establezcan.
- 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.
- Acondicionar los espacios libres y potenciar los equipamientos, con el fin de incorporarlos a la trama urbana y favorecer el disfrute de la población actual y futura.

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 PERI plantea, no solamente desarrollar secuencialmente estas obras en el tiempo, sino establecer una

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 PERI 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 el enclave urbano y, en su caso, 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 la población, tanto con miras a su residencia fija como temporal en el área en estudio.



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 23.2 LS76, concretando así la remisión circunstancial efectuada por el artículo 85.1 RPU al artículo 45 RPU.

De acuerdo con los objetivos y criterios prefijados, se delimitan dos Unidades de Actuación, con lo que se establecerán dos etapas para llevar a cabo la realización de las obras de urbanización, de acuerdo con la habilitación establecida en los artículos 36.3 RGU y 54 RPU y la exigencia del artículo 23.2 LS76 en relación con su artículo 13.2.h), tanto teniendo en cuenta las características del territorio como las previsiones de desarrollo de la gestión prevista.

En todo caso, en cualquier momento se podría llevar a cabo una modificación de la delimitación de la unidad de actuación, teniendo en cuenta las limitaciones y el procedimiento fijado por el artículo 38.2, en relación con los artículos 36.1 y 38.1, todos ellos del RGU.

La Memoria del PERI, concretamente en su apartado III.3.7, fija la programación para el desarrollo de la gestión de cada una de las Unidades de Actuación delimitadas: 18 meses para el inicio de la Unidad de Actuación 1ª (UA-1), desde la vigencia del planeamiento de desarrollo o PERI, y 4 años, como máximo, para el de la Unidad de Actuación 2ª (UA-2).

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

Etapas 1ª: Unidad de Actuación 1 (UA-1) o Norte:

- Redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación, con el contenido requerido en el Título III RGU y siguiendo el procedimiento exigido por su Capítulo IV, a no ser que no sea procedente la reparcelación al darse alguno de los casos fijados en el artículo 73 RGU: 9 meses desde la vigencia del PERI.

- Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización: 6 meses a partir de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

- Ejecución de las obras de urbanización: 3 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y en todo caso antes de los 6 años desde la vigencia del PERI, con las siguientes fases, de 1,5 años de duración cada una:

Al encontrarse todos los terrenos del territorio del PERI incluidos en alguna unidad de actuación, sólo podrá autorizarse la edificación en parcelas que no tengan la condición de solar, por no quedar completamente satisfechas las condiciones necesarias para obtener la condición de solar, si se cumplen todos los requisitos exigidos por el artículo 41 RGU, con las siguientes matizaciones respecto a su apartado 1.b) y al artículo 85 LS76:

- Que la infraestructura básica de la etapa o unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela que se pretende edificar, se considere previsible que, a la terminación de la edificación, aquélla podrá contar con todos los servicios.

Se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación, en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución, y sus conexiones con las redes exteriores:

- a) Explanación viaria.
- b) Red de saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme de acera.
- d) Capa intermedia del firme, pendiente de la capa de rodadura.
- e) Red de abastecimiento de agua potable.
- f) Red de suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Canalización de la red telefónica.
- i) Obra civil en parque y jardines públicos.
- j) Acometidas de servicios a parcelas dotacionales de equipamiento.



- Se entenderá por infraestructura complementaria, que podrá ser ejecutada simultáneamente con la edificación, el conjunto de las instalaciones siguientes:

- a) Red telefónica.
- b) Base de rodadura de aceras.
- c) Capa de rodadura de calzadas.
- d) Red de riego e hidrantes contra incendios.
- e) Acondicionamiento de las áreas de aparcamiento y de juego para niños.
- f) Plantaciones, servicios, complementos y mobiliario urbano de vías, parque y jardines públicos.

Parte III: SISTEMA DE ACTUACION.

Teniendo en cuenta las previsiones y criterios del Ayuntamiento, al hacer suyas las necesidades planteadas por los propietarios de parcelas y la antigua promotora de la urbanización, así como las características del planeamiento especial y medios económico-financieros que puedan aportar aquéllos, se determina el sistema de actuación por Cooperación, con base en lo establecido en el artículo 153 RGU, teniendo en cuenta las previsiones de los artículos 85.2 RPU y 23.2

LS76, así como la exigencia del artículo 119.2 LS76.

Por otro lado, el Convenio que pueda suscribirse entre la promotora inicial y el Ayuntamiento facilitaría, por un lado, la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos con destino público, sufragados en su día por los adquirentes de parcelas, y, por otro lado, propiciaría la puesta en el mercado de la parte de parcelas aún no enajenadas por aquella entidad privada, facilitándose así la puesta en uso de las parcelas edificables.

El Sistema de Cooperación se regirá, como es obvio, por las disposiciones de los artículos 131 y siguientes LS76 y las peculiaridades de los artículos 98 y siguientes LS76 para la reparcelación, en su caso, y 71 y siguientes RGU, en particular las de los criterios a) y f) del artículo 91.1 LS76.

En Santa Cruz de Tenerife, a 10 de marzo de 1999.

El arquitecto,

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



LORENZO SANCHEZ RODRIGUEZ
ARQUITECTO
C/. H. Rdguez. López, 9
Ed. NIZA, A.4º-1. III. 922.215.417
38005. SANTA CRUZ DE TENERIFE



Est. Ec. Fin. PERI.1. 394b/99

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
JARDIN DEL ATLANTICO
PERI-1

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Documento del artículo 85 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Parte I.- PLANTEAMIENTO PRELIMINAR.	hoja 3
Parte II.- EVALUACION ECONOMICA.	hojas 3 a 7
Parte III.- MEDIOS ECONOMICOS.	hojas 7 y 8



Abreviaturas o acrónimos considerados en el texto:

- LS76: Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- LS98: Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- 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.
- LEF: Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1964.
- PERI: Plan Especial de Reforma Interior de Jardín del Atlántico que se redacta.
- PPJA: Plan Parcial de Ordenación Urbana Jardín del Atlántico anterior y derogado.



Parte I: PLANTEAMIENTO PRELIMINAR.

El estudio económico financiero de un Plan Especial tiene como objetivo cumplimentar las exigencias contenidas en el artículo 85 RPU, en relación con el 55 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 Especial 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.

Según dispone el artículo 58 RGU, los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de urbanización que se especifican en el mismo Capítulo III: Costes de urbanización, del Título II: Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

Conforme a los artículos 59 a 61 RGU, el importe de las obras de urbanización que deba ser sufragado por los propietarios afectados por una unidad de actuación serían los siguientes:

- Coste de las obras del viario, saneamiento, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el planeamiento, sin perjuicio de reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica con cargo a las empresas prestatarias de tales servicios.
- Las indemnizaciones referidas al derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija el planeamiento.
- El coste de redacción y tramitación de los proyectos técnicos de urbanización y los gastos ocasionados por la reparcelación que proceda.

En cualquier caso, conforme a los artículos 99.3 LS76 y 89, 90 y 92 RGU, no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando fuese precisa, y de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento anterior (PPJA) y los terrenos con edificación no ajustada a tal planeamiento cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda conforme a dicho plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, fuese inferior al 15% de este último, siempre que no estuviesen destinados a usos incompatibles con la nueva ordenación urbanística (PERI).



Además, y de acuerdo con la habilitación del artículo 121 LS76, en el caso de que la actuación pretendida en las unidades de actuación delimitadas no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento lucrativo previsto para las zonas, o sistemas de ordenación de la edificación o del equipamiento comunitario, el Ayuntamiento podrá instar del Consejero competente en materia urbanística que el Consejo de Gobierno de Canarias pueda autorizar una reducción de la contribución de los propietarios a tales cargas o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables sin necesidad de modificar las determinaciones del planeamiento.

Por consiguiente, para la actuación prevista en cada unidad de actuación delimitada, los costes aplicables se estiman los siguientes:

A) Costes del suelo:

Los terrenos incluidos en el ámbito del PERI son de propiedad privada, adquiridos en su día por diversos propietarios a los anteriores promotores, en cuyas manos, según parece, quedan algunas pocas parcelas. Al tratarse de un ámbito único el valor de los terrenos sería homogéneo e igual para todo el conjunto.

B) Costes de gestión:

En estos costes se incluyen tanto los honorarios técnicos correspondientes, y que se concretan, como aquellos otros que se engloban en los conceptos de otros gastos y varios, en previsión de desembolsos por cualquier circunstancia de la gestión que se emprenda, para los que se considera un montante equivalente a un 5% de los costes de urbanización neta, aproximadamente.

En función de la Etapa específica, estos costes serían como sigue:

COSTES DE GESTION:	
FASE 1ª:	pesetas
Proyecto de reparcelación:	1.850.000
Proyecto de urbanización:	11.570.000
Otros gastos y varios:	6.000.000
TOTAL FASE 1ª:	19.420.000
FASE 2ª:	
Proyecto de reparcelación:	1.450.000
Proyecto de urbanización:	9.920.000
Otros gastos y varios:	4.500.000
TOTAL FASE 2ª:	15.870.000
TOTAL COSTES DE GESTION:	35.290.000

C) Costes de urbanización:

Las obras de urbanización previstas por el PERI, y para ambas Etapas, 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:.....2.080 Pt/m².
- 2) Obra civil en muros:
Incluye los trabajos de ejecución y acabado de los muros de contención de tierras y bordes de viales y espacios públicos, incluso revestimientos:
Coste estimado:.....736 Pt/m².
- 3) Vías y aparcamiento, incluso alcorques:
Comprende las obras de base y rodadura para la ejecución de las calzadas y aparcamientos de los viales, incluyendo el acabado de los bordes de las vías, con solera de hormigón, bordillos y baldosas y peldaos en sendas:
Coste estimado:.....2.561 Pt/m².
- 4) 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:.....6.018 Pl/ml.
- 5) 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:.....8.261 Pt/ml.
- 6) 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 circunstancial, además del aliviadero, desarenadores y separadores de grasa y bombeo:
Coste estimado:.....22.000.000 Pt.
- 7) 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:.....88.300 Pt/ml.
- 8) 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:.....4.730 Pt/ml.
- 9) 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:.....7.250 Pt/ml.



10) 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:.....2.500 Pt/ml.

11) 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: jardines:.....1.050 Pt/m².

zona entorno:..... 655 Pt/m².

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

COSTES DE URBANIZACION:		
ETAPA 1ª:	Obra prevista:	Importe
	Movimientos de tierras:	9.132.000
	Obra civil de muros:	14.646.584
	Viarío:	50.597.165
	Red agua, riego e hidrantes contra incendios:	22.680.622
	Red saneamiento y pluviales:	25.507.538
	Depuradora e instalación complementaria:	16.000.000
	Red y canalización AT:	20.309.000
	Red y canalización BT:	16.227.610
	Red y canalización alumbrado público:	25.989.686
	Canalización telefónica:	8.576.961
	Acondicionamiento zonas verdes: jardines:	4.867.800
	entorno:	7.175.525
	Varios:	2.000.000
	TOTAL EJECUCION MATERIAL:	223.710.523
	Gastos generales y beneficio industrial (22%):	49.216.315
	TOTAL EJECUCION POR CONTRATA:	272.926.839

Estos costes supondrían un total de 298.146.839 pesetas para esta Etapa 1ª, incluyendo los costes derivados de los proyectos y honorarios técnicos y otros gastos, detallados más arriba, lo que supondría un coste medio de unas 3.171 Pt/m² bruto, aproximadamente.



En cuanto a la Etapa 2ª, análogamente, los costes de urbanización serían los siguientes:

COSTES DE URBANIZACION:		
ETAPA 2ª:	Obra prevista:	Importe
	Movimientos de tierras:	5.100.576
	Obra civil de muros:	9.456.202
	Viario:	28.260.379
	Red agua, riego e hidrantes contra incendios:	10.712.206
	Red saneamiento y pluviales:	12.551.568
	Depuradora e instalación complementaria:	6.000.000
	Red y canalización AT:	7.947.000
	Red y canalización BT:	7.985.167
	Red y canalización alumbrado público:	11.671.101
	Canalización telefónica:	4.220.490
	Acondicionamiento zonas verdes: jardines:	16.331.700
	entorno:	3.083.740
	Varios:	2.500.000
	TOTAL EJECUCION MATERIAL:	125.820.129
	Gastos generales y beneficio industrial (22%):	27.680.428
	TOTAL EJECUCION POR CONTRATA:	153.500.558

No obstante, la proyección de estos costes de urbanización durante un cierto periodo de tiempo, que podría oscilar entre 3 y 8 años, aconseja introducir un coeficiente de depreciación del 3,5% anual acumulativo durante los 4 últimos años, afectando a los dos tercios de las obras previstas, aproximadamente.

Por lo tanto, se obtendría con esta corrección un coste de las obras de urbanización de 168.597.133 pesetas, con lo que los gastos para esta Etapa 2ª ascenderían a la cantidad de 188.167.133 pesetas, incluyendo los costes derivados de los proyectos y honorarios técnicos y otros gastos, detallados más arriba, lo que supondría un coste medio de unas 2.762 Pt/m² bruto, aproximadamente.

Parte III.- MEDIOS ECONOMICOS.

De los datos obtenidos más arriba, puede establecerse el siguiente cuadro de gastos:

ETAPA 1ª:	298.146.839 Pt.
ETAPA 2ª:	188.167.133 Pt.
TOTAL PERI:	486.313.972 Pt.

Estos gastos, en su conjunto, supondrían una media de 5.783 Pt/m² construido sobre parcelas lucrativas, es decir, 2.999



Pt/m² sobre terreno bruto del conjunto del PERI, incluyendo ambas etapas.

Sin embargo, estos gastos, en cada una de las Etapas previstas, deberían compensarse con la aportación económica de la Administración, como participe del 10% del aprovechamiento medio, por lo que esta Administración Local debería participar en el porcentaje correspondiente en los gastos globales de urbanización, a no ser que se establezca otra fórmula o procedimiento de permuta.

Precisamente, la localización y determinación del 10% del aprovechamiento que debe cederse a la Administración actuante, conforme a lo dispuesto por la L.S98, debería sustanciarse mediante la tramitación del oportuno Proyecto de Cooperación, aunque en principio podría reservarse para tal finalidad la parcela de la Zona Comercial.

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, además de recabar ayudas o subvenciones de las Administraciones implicadas y, en mayor medida, con la aportación de los propietarios de parcelas.

Por consiguiente, la financiación prevista podría, en principio, desarrollarse como sigue:

Aportación propietarios:.....	437.682.574 Pt.
Aportación Ayuntamiento:.....	48.631.397 Pt.
Total financiación prevista:.....	486.313.972 Pt.

En Santa Cruz de Tenerife, a 5 de mayo de 1999.

El arquitecto,

fdo.: Lorenzo Sánchez Rodríguez
Colegiado nº 66 COAC.

LORRENZO SÁNCHEZ RODRÍGUEZ
ARQUITECTO
C/ M. Rodríguez López, 9
ED. NIZA, A.º-1, III, 922.215.417
38005, SANTA CRUZ DE TENERIFE