

INDICE

6.1. INTRODUCCIÓN

6.2. JUSTIFICACIÓN

6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

6.3.1. DESCRIPCIÓN DE CARÁCTER GENERAL

6.3.1.1. DURACIÓN

6.3.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN

6.3.1.3. NIVELES MÍNIMOS DE LOS SERVICIOS NECESARIOS.

6.3.2. OBRAS EXTERIORES AL SECTOR

6.3.3. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

6.3.4. EQUIPAMIENTO (DOMINIO PÚBLICO)

6.3.5. APARCAMIENTOS

6.4. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

6.1. INTRODUCCIÓN.

El presente "Plan de Etapas" corresponde al **PLAN PARCIAL SUR GENETO 11. EL CENTENERO**, que desarrolla el **SUELO URBANIZABLE**, clasificado por el P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna. Su

redacción tiene por objeto cumplimentar lo exigido en los Art. 54, 57 y 62 del R.P.L.S., constituyendo el DOCUMENTO N 6 del citado Plan.

Su finalidad es establecer y justificar la realización de las obras de Urbanización, de tal manera que la distribución temporal y espacial de la misma guarde el mayor grado de concordancia con las previsiones y determinaciones del P.G.O. y del Plan Parcial.

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

6.2. JUSTIFICACIÓN.

La duración y el número de etapas, en que ha de desarrollarse el Plan Parcial se establecen atendiendo a razones de diversa índole que a continuación tratamos de exponer:

6.2.1. La demanda que en la actualidad existe por este tipo de suelo, es importante y se ha de satisfacer con urgencia y se considera de interés, por lo que ha de ser resuelto.

6.2.2. Es previsible que esta oferta de suelo absorba parte de la demanda existente en el área.

6.2.3. No aconsejan desarrollar las obras en varias etapas, lo que posiblemente tendería a incrementar los costos.

6.2.4. La duración de las obras viene determinada por el P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.

Basándonos en lo anteriormente expuesto se fijan 3 Etapas con una duración total de 8 años (2 años para la 1ª y 2 años para la 2ª y 4 años para la 3ª).

6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS.

6.3.1. DESCRIPCIÓN DE CARÁCTER GENERAL.

6.3.1.1. DURACIÓN.

Teniendo en cuenta que el presente Plan Parcial ha de ser sometido a la correspondiente tramitación y a continuación ha de redactarse el Proyecto de Urbanización, el plazo fijado para la ejecución de las obras según el P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, será de 8 años y empezará a contar a partir de la aprobación definitiva de este último, que ha de ser presentado en el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

6.3.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización que prevé el Plan Parcial se englobarán dentro de los 12 capítulos que se describen a continuación:

I. EXPLANACIÓN Y MUROS.

Comprende el movimiento de tierras necesario para el cajeadado de toda la red viaria, así como la ejecución de todos sus muros de contención con las correspondientes excavaciones de sus cimientos, las obras de infraestructura previas, alcantarillas, protecciones, etc.

II. RED VIARIA.

Se incluye bajo este epígrafe el encintado mediante bordillo de las vías rodadas, el firme asfáltico de las mismas (sub-base, base y rodadura) y los integrantes de los pavimentos de las aceras de estas vías. La

planta de la red viaria y las secciones tipo que figuran en los planos de Proyecto (viario). Se incluyen los Peatonales.

III. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.

Abarca todas las excavaciones y rellenos de zanjas y pozos para canalizaciones, tuberías, piezas especiales, valvulería, arqueta de registro para alojamiento de éstas, acometidas a parcelas y bocas de incendio necesarias para la distribución y suministro de agua potable, según figura en los planos de Proyecto.

IV. RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.

Integran este capítulo las excavaciones y rellenos de zanjas y pozos para canalizaciones, tuberías, imbornales y rejillas transversales de calzada. Esta red figura en los planos de Proyecto.

V. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

Además de las excavaciones y rellenos de zanjas y pozos para canalizaciones comprende la red de colectores y los correspondientes pozos de registro.

VI. REDES ELÉCTRICAS.

Comprende todas aquellas obras necesarias para la completa instalación de los centros de transformación y distribución, las redes de alta y baja tensión y la de alumbrado público con los puntos de luz. Requiriendo Proyecto Complementario.

VII. RED DE CANALIZACIÓN TELEFÓNICA.

Abarca solamente a las obras de canalización por la que la compañía suministradora efectuará posteriormente el tendido de la red propiamente dicha. Incluye movimientos de tierras, tuberías, cámaras y arquetas de registro.

VIII. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Se integran en este capítulo, la ejecución de las plazas, los jardines, las áreas de juego y recreo de niños.

IX. JARDINERÍA.

Forma parte de la jardinería, la colocación de tierra vegetal, apertura de pozos, aporte de materia orgánica y abono mineral, especie vegetal y su plantación, y los riegos iniciales en todas las zonas ajardinadas de los espacios libres y alcorques del viario.

X. RED DE RIEGO.

La red de riego que se propone para el Sector, consiste exclusivamente en una serie de bocas de riego derivadas de la red de distribución de agua potable. Se incluye una red específica de riego de suministro de aguas de carácter no potable y cuyo diseño en planta se recoge en los planos de Proyecto.

XI. SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO.

Se incluyen en este capítulo, la señalización de las vías, así como todo el mobiliario complementario de bancos, papeleras, balizas, pilonas, fuentes, etc.

6.3.1.3. NIVELES MÍNIMOS DE LOS SERVICIOS NECESARIOS PARA LA EDIFICACIÓN.

Se establece como nivel mínimo de urbanización para la obtención de la condición de solar aquel en el que se hayan ejecutado las obras comprendidas en todos los Capítulos I a VII, señalados anteriormente. Si hubiese necesidad de otorgar licencia sin haber finalizado las obras de urbanización, el Ayuntamiento podría conceder licencias en base a lo dispuesto en las Ordenanzas del presente Plan Parcial, sin entrar en contradicción con las Normas Urbanísticas del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, ni con el Art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Si por la dinámica social ante la necesidad de otorgar licencia sin que hubiese finalizado las obras de urbanización, el Ayuntamiento podría conceder licencias en base a lo dispuesto en las Ordenanzas del presente Plan Parcial, sin entrar en contradicción con las Normas Urbanísticas del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.

6.3.2. OBRAS EXTERIORES AL SECTOR.

Fuera de los límites del Sector, sólo se necesita ejecutar la conducción para abastecimiento de agua y la acometida.

6.3.3. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

La obras incluyen el acondicionamiento de las ZONAS DE ESPACIOS LIBRES.

MANZANA Nº	ZONA USO	SUP. SUELO M ²
12	JAP12	2.035
18	JAP18	1.018
23	JAP23	10.142
24	SGPU10	15.000
31	JAP31	1.060
5	AJRN5	1.634
8	AJRN8	1.010
10	AJRN10	1.396
15	AJRN15	408
21	AJRN21	401
27	AJRN27	439
34	AJRN34	454
37	AJRN37	362
TOTAL		35.359

6.3.4. EQUIPAMIENTO (DOMINIO PÚBLICO).

La ejecución de las obras, permite la entrada en servicio de las parcelas calificadas como equipamiento de dominio y uso público:

MANZANA Nº	ZONA USO	SUP. SUELO M ²	SUP. EDIFICABLE M ²
11	EQSA EQCA	1.204	3.612
TOTAL	EQSACA	1.204	3.612

6.3.5. APARCAMIENTOS.

La ejecución de viario correspondiente, dispone de 563 plazas de aparcamientos anexas al mismo, cumpliendo con el **Artículo 36.4** de la Ley 9/1999, de 13 de Mayo, de la L.O.T.C., y el Artículo 10 del Anexo del R.P.L.S. que fija 1 aparcamiento por cada 100 m² de Edificación, y el **Artículo 214** del P.G.O. que ordena 1 plaza de garaje por cada vivienda y por cada 100 m² de local comercial y oficina.

APARCAMIENTOS CALLE	563
APARCAMIENTOS MANZANAS RESIDENCIAL	890
APARCAMIENTOS MANZANAS COMERCIAL Y SOCIAL	62
TOTAL APARCAMIENTOS	1.695

6.4. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Se ha adoptado la COMPENSACIÓN como Sistema de Actuación entre los especificados en el Art. 96 de la L.O.T.C., basándose en las dificultades derivadas de la estructura de la propiedad atendiendo al Art. 111.a de la L.O.T.C., ya que en la FICHA del Documento **SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**, del P.G.O., establece dicho sistema.

La aplicación de este sistema lleva consigo la posterior reparcelación de los terrenos para la distribución equitativa de cargos y beneficios, así como la determinación de suelo público de cesión correspondiente.

En Santa Cruz de Tenerife. Junio de 2004

Fdo. Cristóbal Vargas Casañas