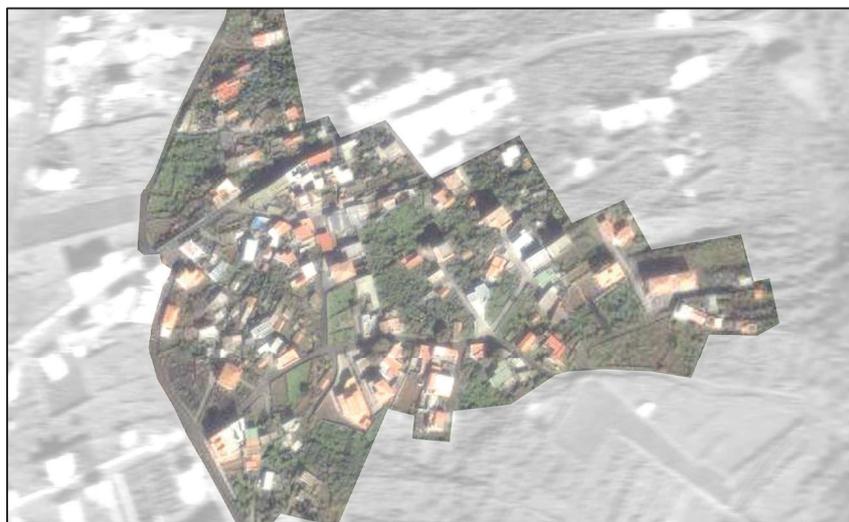


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O. - B E L G A R A

DOCUMENTO DE APROBACIÓN



M E M O R I A

INFORMACIÓN Y PROPUESTA



AYUNTAMIENTO DE LA FRONTERA

JUNIO 2007

DOCUMENTO 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y PROPUESTAS

- 1. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.**
- 2. DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**
- 3. EL MARCO GEOGRÁFICO. ENTORNO URBANO**
- 4. EL MARCO DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO**
- 5. LOS ÁMBITOS DEL ESTUDIO**
- 6. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA MORFOLÓGICO-FUNCIONAL, USOS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**
 - 6.1 La red Viaria
 - 6.2 Usos Urbanos
 - 6.3 Estudio de tipologías
 - 6.4 Equipos y Servicios
- 7. LA ESTRUCTURA URBANA. PROBLEMÁTICA**
- 8. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN**
- 9. PROPUESTAS GLOBALES SOBRE TEMAS SECTORIALES**
 - 9.1 Propuestas de Ordenación del Sistema Viario
 - 9.2 La dinamización funcional
 - 9.3 Las instalaciones urbanas
- 10. PROPUESTAS GLOBALES SOBRE ESPACIOS EDIFICADOS / ESPACIOS LIBRES**
 - 10.1 Propuestas de dotaciones y equipamientos
 - 10.2 El sistema de Espacios Libres Públicos
 - 10.3 El programa de viviendas
- 11. GESTIÓN**
- 12. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**
- 13. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

1. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Ámbito de la Modificación Puntual objeto de redacción obedece a la categoría de suelo urbano consolidado con las categorías complementarias de interés cultural (PC) y de Rehabilitación urbana (RU).

La Modificación Puntual del Plan General remite su ordenación a la redacción de una modificación puntual del Plan General, cuyos objetivos y propuestas han de ser los siguientes:

Objetivos de la Ordenación:

- Dotar de un sistema, ordenado que relacione los modos singulares de ocupación de la edificación tradicional y potencie los valores de la red peatonal preexistente, con los intersticios integrables en el futuro proceso edificatorio.
- Mantener la relación entre los espacios libres y los espacios edificados, conservando como parte de esta red las huertas ligadas a la vivienda.
- Control de las formas constructivas de cara a su integración con las formas tradicionales.
- Exclusión de los suelos manifiestamente inaptos para ser soporte de procesos edificatorios y su incorporación a la red de espacios libres privados, permitiendo mantener perspectivas visuales.
- Establecer condiciones tipológicas y de volumen detalladas ajustadas en lo posible a la edificación existente.
- Enlace de la actual trama viaria con el resto de Belgara Alta.

Propuestas de la Ordenación:

- Exclusión del proceso edificatorio de los terrenos que presentan una manifiesta inaptitud topográfico.
- Remisión a una Ordenación a nivel de Plan Especial, la ladera de Belgara por corresponder a un ámbito que presenta valores singulares, como forma de ocupación tradicional del territorio, y que requiere un estudio pormenorizado de la problemático.
- Apertura de viario longitudinal, en el sentido de menor pendiente para conectar la nueva zona que se incorpora de Belgara con los asentamientos tradicionales, como vías alternativas con mejor condiciones de accesibilidad y como apoyo a los nuevos procesos edificatorios.

Instrucciones:

- Las determinaciones de la modificación puntual del Plan General deberán coordinarse con las que establece el Catálogo de Protección y atenderán a los edificios protegidos señalados en el plano de Ordenación Detallada.
- La Modificación Puntual del Plan General podrá reajustar el ámbito definido, siempre que se justifique suficientemente y sea conveniente para cumplir sus finalidades.

- Deberá incorporar determinaciones para una óptima relación entre las huertas y los espacios libres preexistentes con los espacios y edificaciones colindantes, con el objetivo de lograr su integración como elemento que cualifica el medio urbano.
- La Modificación Puntual del Plan General estudiará la conexión con el Área de Belgara Alta-La Laguna, pudiendo proponer un trazado alternativo en el interior del núcleo, justificadamente, en base a la estructura de la propiedad y condiciones topográficas, a efectos de minimizar las afecciones.

2. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN ESPECIAL

- **Planos de Información y Diagnóstico** De carácter informativo. Se desarrollan todos aquellos aspectos que incidirán en la formulación de propuestas.
- **Planos de Ordenación** La elaboración del plano de Ordenación del ámbito de la Modificación Puntual del Plan General sigue las pautas y criterios con los que se redactó el plano de análoga denominación en el Plan General vigente.
Contiene la definición de alineaciones, diferenciando las oficiales de dominio público-privado y las de volumetría específica. Califica igualmente el suelo correspondiente a dotaciones: Vías públicas principales, zonas verdes y dotaciones.
La ordenación se completa con una serie de ámbitos de ordenación que se ordenan pormenorizadamente.
Las determinaciones correspondientes al diseño de la gestión que se plantea se recogen en el Plano de gestión, en las fichas de ámbitos de gestión y en las Normas Urbanísticas.
- **Fichero de Ordenación Detallada** Vinculante y de carácter normativo. Desarrolla las propuestas manzana a manzana, regulando usos, altura y condiciones específicas de la volumetría. Así como las condiciones de Normativa sectorial, referentes a:
 - Condiciones de edificabilidad
 - Actuaciones de carácter bioclimático
 - Elementos constructivos decorativos y formales
 - Condiciones de los `proyectos de urbanización
 - Condiciones de las instalaciones urbanas

3. EL MARCO GEOGRÁFICO: CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN

3.1 Características naturales del territorio y variables ambientales significativas

El suelo incluido en la Modificación Puntual del Plan General, está conformado por una bolsa que linda en sus extremos Sur y Oeste con suelo clasificado como Urbano, concretamente los sectores de Belgara Baja-La Laguna y Frontera Centro. Al norte se ve limitado por el sector de suelo urbanizable.

Dentro del ámbito existen numerosas construcciones de carácter tradicional, ligadas a un sistema de Espacios libres, antiguas huertas agrícolas hoy en día abandonadas. Dada la pendiente del terreno, el sistema de espacios libres, se estructura en bancales, normalmente contenidos con muros de piedra natural que configuran un paisaje específico.

El Entorno Urbano

El área se caracteriza por ser eminentemente residencial, donde apenas se concentran áreas de esparcimiento y dotaciones públicas, estando situadas mayoritariamente al Este del Municipio lindando con el Canal y con lo que la Modificación Puntual del Plan General ha denominado Frontera Centro, y un amplio Espacio Verde Público en su linde con el Sector de suelo Urbanizable Pagarrona II.

Las condiciones del ámbito de la Modificación Puntual del Plan General nada tienen que ver con la configuración de los terrenos que le envuelven, donde podríamos decir que se propicia un ambiente más “urbano”. El área de Belgara está a caballo entre el suelo urbano del área Central del Municipio y el suelo rústico..

En el ámbito concreto de la Modificación se sitúa en su límite del Plan General en el interior de la F-12. Las dotaciones son inexistentes.

La infraestructura viaria corresponde a tres niveles de categorización, lo que corresponde a un nivel de distribución rodada de carácter primario donde englobaríamos las calles La Corredera y Las Lajas un nivel de distribución secundario, donde englobaríamos, las vías de conexión horizontal en perpendicular a la línea de máxima pendiente del terreno que servían enumerando de Norte a Sur:

- Calle El Canal
- Calle Belgara
- Calle La Placeta
- Calle Rumboso
- Calle Belgara Alta

La tipología operante, en el entorno tiene igualmente dos vertientes:

- Edificación mixta grado 1 vinculada al uso residencial en el frente a la calle Belgara.
- Edificación ciudad jardín y mixta en el frente a Las Lajas y partes de mayor cota del ámbito. (Belgara Alta)

A diferencia de otras áreas, la distribución de usos esté bastante localizada, concentrándose los usos terciarios en el entorno de la calle Corredera , presentando una estructura homogénea que se pierde en la transición de la edificación hacia El Canal y hacia el propio ámbito de la modificación puntual del Plan General en el ámbito de Belgara.

Se plantea “a priori” como eje de la intervención el ligar el área de mayor desarrollo de Frontera con el ámbito de Belgara , sin que se pierdan las características intrínsecas de Belgara y a la vez sin escatimar en el desarrollo de sus condiciones de relación e integración en el resto del Municipio.

4. EL MARCO DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO

Dada la escasa entidad del ámbito no es relevante el estudio demográfico, ni el marco económico. Tan sólo destacar los siguientes aspectos.

- Al ámbito de la Modificación puntual tiene conexión directa a través de la calle Corredera con el área de mayor movimiento económico dentro de Frontera, donde se concentra el sector terciario destinado a restauración y comercio.
- El interior del ámbito ha experimentado un proceso de crecimiento basado en la estructura parcelaria y accesos naturales, destinado principalmente a la residencia. Casi todas las edificaciones están en uso y con expectativas de renovación. Existen ahora mismo unos trescientos habitantes en el ámbito. El suelo se destina a la residencia, a excepción de pequeñas huertas de uso doméstico.
- El sistema de Comunicación público existente, paralelo al canal ha propiciado la aparición de bolsas de suelo interiores, lo cual no ha impedido el desarrollo de la edificación a través de sistemas de Comunicación Privada.

5. LOS ÁMBITOS DE ESTUDIO

Para la realización del estudio actual del área, en especial de los contenidos referentes a usos globales del suelo y grado de desarrollo de la red viaria, se ha seguido el procedimiento habitual de trabajo de campo y su traspaso a planimetría, aunque ya, al trabajar sobre el precedente del vigente Plan General partimos de unos conceptos predeterminados sobre la organización del territorio y la manera de abordarlo.

Aunque teóricamente, el ámbito lo conforman las bolsas de suelo ya descritas, se ha ampliado la zona de estudio hacia la parte del Municipio, comprendido entre la calle Las Lajas y la calle El Congreso, al entender que no se puede considerar el

fenómeno interior al ámbito como hecho aislado, sino que debe impregnarse de todos los condicionantes extrínsecos que le sean de afección, distinguiendo elementos comunes y elementos específicos para su concreto desarrollo, elementos del área o factores externos que hayan incidido en su transformación.

El estudio se ha hecho sobre la superposición de tres conceptos, que podrían entenderse como tres niveles de profundización:

- La consideración de dos áreas de estudio, la interna (ámbito de modificación) y la externa, que al superponerle otras categorías de estudio, se irán perfilando la elaboración de propuestas.
- El establecimiento “a priori” de las determinaciones de estudio para el ámbito, en base a un procedimiento científico dedicado a la obtención de un diagnóstico que verifique lo que en un primer nivel de estudio pudieran ser intenciones intuitivas.
- La relación de conceptos generales a estudiar que serían:
 - Relación con el entorno inmediato, en la situación actual
 - Relación con el entorno inmediato, de acuerdo al planeamiento vigente
 - Usos de la edificación
 - Alturas y estado de edificación
 - Categorías de espacios libres
 - Categorías de viario. Grado de urbanización
 - Estructura de la propiedad.

Una vez realizados los análisis respectivos de cada una de las áreas, se ha realizado como sistema de trabajo la siguiente estructuración, a través de la cual se pretende dar coherencia a todo el proceso, desde el capítulo de información hasta las fases de diagnóstico, objetivos y propuestas.

- A-1: Recinto definido por todas aquellas parcelas con frente a la calle Rumboso, Belgara Alta y los accesos domiciliarios que de él dependa.
- A-2: Recinto definido por las parcelas con frente a C/ Belgara Alta, C/ Belgara, la placeta y los accesos que de estas calles dependen.
- A-3: Bolsas interiores y ámbitos de transición con el suelo rústico.

6.1 LA RED VIARIA

El entorno estudiado para el desarrollo del ámbito de la Modificación Puntual del Plan General se caracteriza por desarrollarse en una trama horizontal generada por cuatro vías casi paralelas a distinta cota; la calle El Canal que discurre en torno a la cota +121 y la Calle Rumboso, que discurre en torno a la cota +158,69. La calle EL Canal con pendiente ascendente hacia Belgara Alta y La calle Rumboso con pendiente.

Perpendicularmente a estas vías de conexión. Tan solo accesos a grupos de parcelas.

Esta organización pierde su identidad en el interior del ámbito propiamente dicho pues es este sistema el que genera las bolsas interiores de suelo, que se apoyan únicamente en el viario transversal, sin relación con el exterior. El Plan General propone dos vías interiores longitudinales capaz de conectar Belgara Alta con la parte baja objeto de esta intervención, donde se han apoyado tipologías de transición.

En nuestro análisis, la estructura viaria, se ha englobado dentro de las siguientes categorías:

- **Viario principal**, englobándose aquí La Corredera y Las Lajas
- **Red Secundaria**, se engloban este apartado c/ el Canal, c/ Belgara, c/ Rumboso y c/ Belgara Alta
- **Senderos peatonales públicos y privados** de acceso domiciliario.

La propuesta a desarrollar por este Documento, intenta minimizar el papel del sistema viario como tal, dando un papel relevante al espacio libre, configurado por la disposición de las edificaciones. La Modificación Puntual del Plan General tratará de mimetizar regladamente el carácter aleatorio de estos espacios.

6.1.1. Grado de desarrollo del Sistema Viario

Se ha hecho una toma de datos exclusiva, a fin de determinar los grados de urbanización existentes, que hubieran de incidir en las actuaciones propuestas a nivel de ejecución de obras ordinarias.

El estudio se ha realizado en base al grado de desarrollo de la urbanización en cuanto a la existencia de redes de distribución de instalaciones, así como el estado constructivo de aceras y calzadas, distinguiéndose:

- GRADO 1. Urbanización completa, entendiéndose por esta el tener acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir y además pavimentación de calzada encintado de aceras y alumbrado público.
- GRADO 2. Urbanización incompleta, con acceso rodado abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- GRADO 3. Sin urbanizar, entendiéndose que carezca de alguno de los elementos reflejados para el grado 2.

6.2 USOS URBANOS

Ya se han comentado que hemos dividido el área para nuestro estudio, en lo que es el ámbito concreto de la Modificación Puntual y su entorno exterior al entender que las determinaciones del Plan si bien serán referidas a la bolsa interior concreta objeto de estudio, afectarán en cuanto a sus determinaciones económicas, morfológicas y sociales a la totalidad del ámbito estudiado.

En el análisis de los usos urbanos del suelo, hemos distinguido entre:

- Usos característicos de la edificación vinculados al sector privado
- Usos y carácter de los espacios libres

Vinculado a los uso del suelo, hemos detectado tres sectores de la actividad económica en el entorno del ámbito:

1. Residencial
2. Terciario
3. Turístico

Englobando a los siguientes usos, que aparecen grafiados en los Planos de Información:

- Residencial exclusivo
- Residencial Terciario
- Almacén / Anexos a la edificación
- Terciario exclusivo
- Garajes
- Alojamiento Turístico
- Edificación en construcción

Se presta especial atención a los espacios libres como elementos conformadores del ámbito de estudio, analizando su grado de vinculación a la edificación y su grado de transformabilidad en el ámbito a ordenar.

En el cuadro siguiente se muestra el grado de ocupación de los usos de cada grupo edificatorio con respecto a parcelas estudiándolas al completo a fin de determinar, el grado de ocupación en relación a la parcela incluso fuera del ámbito del plan y su superficie en el ámbito concreto de estudio.

6.3 ESTUDIO DE TIPOLOGÍAS

En el análisis de las tipologías, se ha hecho especial hincapié en el referente a usos residenciales, en cuanto a que esta es la principal conformadora del ámbito a ordenar.

El análisis se ha hecho, según se refleja en los planos correspondientes a este documento, en torno a los conceptos siguientes:

6.3.1 Tipología, atendiendo a la siguiente clasificación

- Residencial Colectiva:
 - Cerrada
 - Mixta
 - Residencial Unifamiliar:
 - Aislada
 - Cerrada
 - Mixta
 - Otros:
 - Salón Comercial
 - Salón vivienda
 - Edificación Aislada (servicios)
1. Sistema constructivo-edad aproximada de la edificación, interrelacionando estos dos conceptos, en la hipótesis de su estrecha vinculación.
 2. Estado de conservación.
 3. Número de plantas.
 4. Relaciones de los tipos edificatorios con su entorno, haciendo especial incidencia en:
 - a) Tipo de suelo en que se desarrolla la edificación
 - b) Situación de la edificación con respecto a viales próximos
 - c) Secciones características de las áreas homogéneas en que se ha dividido la totalidad del territorio para su estudio en las cuales se destacan los aspectos siguientes:

c.1.- Situación de la edificación en relación con la topografía, a la vista de determinación de rasantes óptimas, y en la mayoría de los casos, resolver la problemática general que se plantea, al tratarse de edificaciones adosadas dando a vial y dispuestas en hilera, quedando paredes medianeras, en la mayoría de los

casos, al descubierto, sin plantear una doble respuesta al espacio libre al que se vuelcan y a la calle.

c.2.- Distribución de las edificaciones en el territorio a nivel general, clasificadas en cuanto a su tipología, a la vista de determinar relaciones globales que se puedan establecer entre ellas y el carácter del suelo en que se ubican.

6.3.2 El Borde Urbano

Definimos Borde Urbano como el lugar donde el territorio y lo edificado se encuentran y se intercambian.

En el caso de nuestra Modificación Puntual del Plan General, será preciso prestar especial atención al encuentro con el suelo rústico, al Este del ámbito, donde se traslada el problema del borde y donde el Documento definirá las propuestas de intervención para su mejora e integración acorde a parámetros urbanos de intervención.

6.4 Equipos y Servicios

Dada la dependencia funcional de su entorno próximo Frontera Centro, no creemos como hechos urbanos conformadores del área, puesto que son inexistentes.

A nivel de propuesta se estudiará la posibilidad de inclusión de elementos dotacionales, con carácter social a efectos de fomentar la actividad y completar las carencias generales.

7. LA ESTRUCTURA URBANA. PROBLEMÁTICA

En este capítulo tratamos la problemática a nivel general. El diagnóstico de cada una de las áreas de estudio se encuentra en el Fichero de Información y Ordenación de la Modificación Puntual del Plan General.

Después del análisis realizado en nuestro ámbito de estudio, detectamos la siguiente problemática en su estructura urbana.

1. Carencia de accesibilidad capaz de dar soporte a futuros desarrollos.
2. Carencia de una configuración de borde y de respuestas coherentes de la edificación en su transición con estas bolsas de suelo.
3. Falta de consolidación de la parcelación transversal vial.
4. Deterioro del sistema tradicional de abancelamiento a través de muros y espacios libres, ligados a la edificación.

5. Carencia de actividades que puedan impulsar la regeneración de la zona.
6. El interés ambiental y paisajístico de esta estructura urbana es bastante alto. Las propuestas en el ámbito deberán ir encaminadas a realzar el sistema tradicional de Ocupación.

8. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

- Establecer las bases de ordenación para el futuro desarrollo del área.
- Utilización del suelo libre existente en el área, actualmente infrautilizado, para homogenizar el ámbito dando una organización coherente basada en las directrices del sistema tradicional de ocupación y la estructura de la propiedad actual y que pueda ser equiparable a las situaciones preexistentes, estableciendo parámetros formales y visuales.
- Potenciación a través del desarrollo urbanístico propuesto de los valores medioambientales y peculiares de la zona.
- Mejorar el Medio Ambiente Urbano, tanto en los espacios exteriores como en las edificaciones, potenciando la funcionalidad del trazado viario, ampliando los espacios de uso público aprovechando las áreas actualmente libres de edificación, mejorando la circulación peatonal y suprimiendo barreras arquitectónicas.
- Dar los parámetros de actuación para aquellas edificaciones preexistentes que atenten contra el entorno o sea dificultosa su integración en el conjunto, e integrar en el conjunto de las obras ordinarias la rehabilitación de fachadas de estas edificaciones.
- Conseguir un nuevo trazado secundario, de carácter eminente peatonal, que estructure y enlace las bolsas de suelo interiores. Este espacio libre interior, deberá cumplir la misión de dotar a la nueva edificación de condiciones de accesibilidad y compensar la falta de espacio libre exterior en la trama actualmente existente.
- Dotar de un sistema ordenado que relacione los modos singulares de ocupación de la edificación tradicional y potencie los valores de la red peatonal preexistente, con los intersticios integrables en el futuro proceso edificatorio.
- Control de las nuevas formas constructivas de cara a su integración con las formas tradicionales.

9. PROPUESTAS GLOBALES SOBRE TEMAS SECTORIALES

Los Temas Sectoriales

Se exponen los criterios generales que han servido de desarrollo a las propuestas pormenorizadas, y condiciones de Diseño de los Proyectos de Urbanización.

9.1 Propuestas de ordenación del Sistema Viario

De los documentos de Información y de Criterios y Objetivos, se deduce que las actuales vías de distribución no poseen actualmente unas adecuadas características para su correcta utilización como soporte de tráfico de peatones y vehículos.

Por otro lado la necesidad de conservar las líneas generales de la estructura de la propiedad y del las edificaciones existentes impide soluciones drásticas de modificaciones sustanciales.

Ante la situación de conseguir los dos objetivos de facilitar una circulación peatonal sin barreras, favorecer igualmente el acceso de vehículos, y la puesta en el mercado inmobiliario de las parcelas interiores.

Para conseguir esta doble función se ha buscado el equilibrio, entre una adecuada accesibilidad rodada a las distintas actividades y una máxima utilización peatonal mediante la fórmula de creación de un

VIARIO DE PREFERENCIA PEATONAL.

En él está permitido tan sólo la circulación de vehículos de carácter local, pudiendo existir aparcamiento carga y descarga, tan sólo en los lugares que se establezcan en los proyectos de urbanización que se realicen en las siguientes fases de trabajo.

A esta categoría pertenece la mayoría del viario del área, representando gráficamente en el plano de usos y alineaciones y rasantes.

El tratamiento de estos viales, que deberá ir definido en los planos de urbanización, consistirá en una única banda de circulación al mismo nivel que las aceras, de las que se distinguirá tan sólo por el tratamiento de los pavimentos. El ancho mínimo de estas aceras será de 1 m, debiendo por lo menos una de ellas alcanzar la dimensión de 1,40 m (libre de obstáculos), con el fin de cumplir la eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Por este motivo no estará permitido aparcar en tramos de vía cuya anchura sea inferior a 7,20 ó al menos en toda la longitud del viario.

Se deberá prever arbolado en un 50% de la superficie del viario, en aquellos tramos cuya anchura supere los 7m con especies de parte proporcional a dicha anchura.

VIAS PEATONALES Y ESPACIO LIBRES DE USO PÚBLICO

Se prevé en dos de las transversales paralelas a la C/ Panadera y La Ladera. En ellas estará prohibida la circulación y aparcamiento de vehículos, salvo en casos de emergencia o fuerza mayor (obras, mantenimiento, limpieza, policía, ambulancia, bomberos, etc.) o en caso de paso de vehículos a garajes privados, situados en edificios que den fachada a estas vías o espacios.

Esta prohibición de paso será normativa y nunca por medio de barreras físicas fijas o móviles que puedan impedir el paso en un caso de emergencia.

JUSTIFICACIÓN DE APERTURA DE VÍAS CON CARÁCTER PRIVADO

El ámbito de Belgara (F-8), del Plan General de Ordenación de Frontera, sometido a esta Modificación Puntual del Plan General se define por una amplia masa de suelo categorizado como urbano consolidado que, entre otros aspectos, se ajusta a los parámetros contenidos en los arts. 8 de la Ley 6/98, de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones y al art. 73 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000.

El art. 57 del Texto Refundido citado dispone que las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el previo cumplimiento de los deberes establecidos en el Texto Refundido o, en virtud de él, por el planeamiento con arreglo a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación urbanística del suelo.

En cumplimiento de esta genérica disposición, es de significar que el régimen jurídico del suelo urbano consolidado viene definido por la conjunción de una serie de derechos y deberes, entre los que se encuentra el “derecho a completar la urbanización de los terrenos” para que las parcelas susceptibles de ser edificadas adquieran la condición de solar. Es decir los propietarios con parcelas aptas para ser edificadas, esta categoría de suelo les habilita para la realización y ejecución de todas aquellas actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar, y cuando la tengan, para implantar los usos y las edificaciones permitidas por el planeamiento.

Asimismo, entre el conjunto de deberes que han de ser asumidos por la propiedad se encuentra el de “costear y ejecutar la urbanización de los terrenos” para el mismo fin descrito: “que las parcelas adquieran y tengan la consideración de solares.”

Por regla general, esta urbanización de los terrenos (que como decimos, corresponde a los propietarios de los solares la carga de su ejecución dado que se benefician directamente de la misma) conlleva dotar a éstos de elementos tales como el acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, encintado de aceras, etc., siendo práctica común en el suelo urbano que una vez ejecutada la urbanización ésta se ceda y de su mantenimiento, conservación y funcionamiento se haga cargo la Administración municipal, conforme se contempla en el art. 139 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de

planeamiento de Canarias. En atención a esto se ha recogido el deber de cesión de los viales o de puesta a disposición de los terrenos para la ejecución de los viales en el art. 14 de la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Es por ello que el grado alcanzado en el proceso urbanizador tiene una importancia decisiva en el régimen del suelo urbano consolidado. Tal es así que en esta clase de suelo puede darse el caso de que la urbanización consista en:

La ejecución “ex novo” de la obra urbanizadora (calles previstas en el planeamiento y no ejecutadas) o,

De ultimar urbanizaciones inacabadas o deterioradas por el transcurso del tiempo.

El Plan General de Ordenación Urbana de Frontera define entre sus instrucciones de ordenación que la red peatonal tradicional pueda compatibilizarse con las vías rodadas domiciliarias pudiendo incluso ser su uso público o privado. Para la ejecución de dichas vías, sea cual fuere su condición, debe de contemplarse que éstas den frente a las parcelas edificables y que se dote de todos los servicios urbanísticos a fin de que resulten directamente beneficiados los propietarios de los terrenos.

El método de obtención del suelo preciso para la ejecución de los viales puede realizarse de dos formas:

Mediante la intervención de la Administración municipal, a través de las denominadas obras públicas ordinarias cuando no es posible la delimitación de unidades de actuación, bajo las determinaciones contenidas en el art. 145 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (ocupación directa, cesión gratuita por Convenio Urbanístico o mediante expropiación) tal y como se recoge en las instrucciones del Plan General de Frontera.

Directamente por la propiedad del suelo, dado que éstos serán los directamente beneficiados con la obra urbanizadora, siempre que se asegure que la urbanización se ejecutará simultáneamente a la edificación y que se avale con las garantías económicas que la Administración estime pertinentes en cada caso.

Desde la óptica de esta Modificación Puntual del Plan General teniendo en cuenta la práctica habitual y tradicional del desarrollo del proceso urbanístico y edificatorio, se admite que la urbanización de los terrenos se ajuste a la segunda fórmula descrita, es decir, que sean los propietarios de los terrenos los que ejecuten la urbanización de los viales previstos en el planeamiento dado que son éstos los directamente beneficiados con la ejecución de la urbanización para que sus parcelas alcancen la condición de solar y sean además, directamente responsables de el mantenimiento, conservación y buen funcionamiento de la obra urbanizadora. Todo ello sin perjuicio de las posibles garantías que puedan ser exigibles por la Administración para garantizar la total y correcta ejecución de la obra urbanizadora y la simultaneidad de su ejecución con las obras edificatorias.

La ejecución de los viales definidos por el Plan a través de la iniciativa privada conllevará igualmente a que la titularidad de estas vías permanezca en la órbita privada, sin que la falta de formalización de la recepción de la obra urbanizadora por la Administración sea obstáculo para su posible uso como paso público de tránsito

desde y hacia otros lugares distintos de la propia urbanización y sin perjuicio de las facultades de policía municipal de ordenación del tráfico para la racional o correcta utilización de la red viaria en la que se inserte.

9.2 La dinamización funcional

Como objetivo sectorial específico, la Modificación Puntual del Plan General establece dentro de su ámbito la creación de una actuación motora a efectos de potenciar la actividad social más allá de la sola misión residencial. Para ello se propone como actuación concreta la creación de un local socio-cultural en el límite correspondiente a la calle Rumboso, afectando a una conformación de edificación tradicional para su regeneración y conversión a dotación pública ayudando así al establecimiento de una actividad atractora de visitantes donde se pueda indicar la real funcionalidad del área, en cuanto a caminos, residencias, elementos culturales, etc. Dada la carencia en el Municipio y en el área en concreto de lugares de Ocio para niños, se proyecta en el cruce de la calle Belgara, la situación de un área infantil con áreas de juego cubiertas y aire libre.

10. PROPUESTAS GLOBALES SOBRE ESPACIOS EDIFICADOS / ESPACIOS LIBRES

10.1 Propuestas de dotaciones y Equipamientos

En la Información Urbanística y Diagnóstico del Plan General se vió que la principal carencia del área, de este barrio en concreto en materia de Dotaciones afectaba fundamentalmente a la Dotación para Centros Infantiles y un Centro Socio-Cultural a pequeña escala, integrado en la estructura conformada del barrio.

Una vez estudiada por la Modificación Puntual, la oferta de suelo, la coherencia con la estructuración de las propuestas y la viabilidad de obtención del suelo se plantea:

DOT-1 Área Infantil. En el tendrán cabida dotaciones de ocio y formativas con áreas de juego cubiertas y al aire libre.

10.2 El Sistema de Espacios Libres

EL Sistema tradicional de ocupación del área de estudio, lo constituye precisamente la relación existente entre las edificaciones y los espacios libres privados, que a modo de huerta doméstica, guardan una relación intrínseca con la vivienda o conjunto de viviendas que dan frente a ella.

Pensamos que las relaciones edificación-calle no tienen interés. Únicamente en aquellos puntos donde queremos guardar una relación directa, con áreas más urbanizadas del Municipio, que se encuentran en su entorno próximo.

En un área donde es primordial la relación interior-exterior de casa-jardín-huerta, el espacio público no es importante. Es importante, que los espacios privados se abren al exterior y sean disfrutados por todos y se distribuyan de manera que no impidan la producción de las actuales vistas hacia el Golfo.

La accesibilidad a las bolsas interiores de suelo se plantea a través de peatonales basados en la red peatonal tradicional, que se recoge gráficamente en los planos de Ordenación Detallada y se considera compatible con el acceso rodeado domiciliario, siempre que las condiciones de pendiente, sección y trazado lo admitan. Se señalan situación indicativa de los accesos.

11. GESTIÓN

Conforme previene el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 y el vigente Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/04, la actividad de gestión y ejecución de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística comprende todos los procesos y acciones que son precisos para materializar las determinaciones contenidas en los distintos instrumentos de ordenación que conforman el sistema de planeamiento.

En este sentido, la Modificación Puntual del Plan General en el ámbito de Belgara ha previsto el desarrollo del mismo mediante un sistema de gestión, sujeto a la iniciativa pública, que vela por la adecuada ponderación de la totalidad de intereses en juego, la distribución y proporcionalidad de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del propio planeamiento, la utilización del suelo conforme al interés general y la racionalización de los recursos, además de la concertación urbanística en el logro de cumplimentar el principio de participación pública (ciudadanos y entidades) en la gestión de los recursos urbanísticos.

A tal fin, dado que la Modificación Puntual se desarrolla sobre suelo urbano consolidado se han delimitado pequeños ámbitos que se definen con el objetivo de cumplir con los principios básicos antes descritos en este marco; destacando entre ellas:

- a) Ámbitos de Ejecución de Sistemas Locales (AESL): Conforme a la legislación vigente, estas actuaciones específicas se delimitan con el fin de obtener suelo para la ejecución de sistemas locales; estableciéndose concretamente en el suelo urbano consolidado su obtención mediante los sistemas de cesión gratuita a virtud de convenio urbanístico, la expropiación y la ocupación directa de los terrenos. Estas actuaciones se regulan en el art. 148 y 149 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias que dispone que, estas obras para la ejecución de sistemas locales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación. En la presente modificación se aplicará sobre los AESL el sistema de expropiación, señalándose que el aprovechamiento medio que se valorará por la Administración para la determinación de las indemnizaciones que procedan se sujetarán al 1m²/m².
- b) Obras Ordinarias (O.O.): Se delimitan cuando las obras públicas son exclusivamente de urbanización, quedando en la potestad de la

Administración Pública actuante poder imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados por la obra. Se regulan en el art. 149.2 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. En la presente modificación, dado que la ejecución de la obra urbanizadora del viario peatonal que atraviesa las Manzanas 1, 2 y 3 y los dos viarios perpendiculares definidos por el Plan General de Frontera, son de cuenta de la Administración, se establecerán obras ordinarias a fin de repercutir en cada propietario los gastos de urbanización derivados de la ejecución de dichas vías, en los términos descritos en los Convenios Urbanísticos de Cooperación que se anexan a este Documento.

Se establece para cada uno de estos ámbitos un coeficiente de edificabilidad bruta de $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ materializable sobre porción de parcela que la Modificación Puntual califica como de residencial.

Esta edificabilidad es bruta, sobre el total de la parcela, teniendo cada parcela una edificabilidad neta variable, en función de la superficie realmente edificable.

11.1 ÁMBITOS DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES

AESL-1

Obtención de suelo para creación vial de acceso, área libre de uso público destinada a área infantil. (Parque Urbano). (DOT-1)

Sistema de Actuación: Expropiación

Plazo: Cuatro años a partir de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General.

AESL-2

Obtención de suelo para ensanchamiento de vial.

Sistema de Actuación: Expropiación

Plazo: Cuatro años a partir de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General.

AESL-3

Obtención de suelo para ensanchamiento de vial

Sistema de Actuación: Expropiación

Plazo: Cuatro años a partir de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General.

AESL-4

Obtención de suelo para ensanchamiento de vial.

Sistema de Actuación: Expropiación

Plazo: Cuatro años a partir de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General.

11.2 OBRAS ORDINARIAS

Urbanización de áreas peatonales definidas en el plan. Adecuación de fachadas traseras, en aquellos casos en que la Modificación Puntual del Plan General no determine la sobreposición de otra actuación edificatoria.

Los proyectos de urbanización comprenderán pavimentación con carácter de coexistencia, arbolado, mobiliario urbano y canalización de instalaciones.

12. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

12.1 Cuadro Resumen por Usos

- Superficie total del ámbito: 64744,42m²
- Edificabilidad sobre parcela bruta: 0,74 m²c/ m²s
- Número total de viviendas: 333
- Densidad del área: 51,54 viv/Ha-----154,62 hab/Ha

USOS	Superficie edificable (m ² S)	Coefficiente edif. (m ² /m ²)	Superficie construida (m ² C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
Residencial/Comercial (mixta G.6 y G.7)	10.593,11	1,20	12.711,73	2,00	105,93	16,36
Residencial/Comercial (aislada)	150,81	0,90	135,73	2,00	0,75	0,12
Residencial (mixta)	9.328,25	1,20	11.193,90	1 ó 2	93,28	14,41
Residencial (aislada)	24.995,42	0,90	22.495,88	1 ó 2	124,98	19,30
Uso Liberalizado	877,32	1,00	877,32	1 ó 2	8,77	1,36
Espacio libre privado*	3.583,41					
TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO	45.944,91		47.414,56	1 ó 2	333,72	51,54
Espacio libre público (parques, plazas)	690,87					
Espacio libre público (viario, peatonal)	13.919,34					
Dotacional	605,89	1,00	605,89	2,00		
TOTAL ÁMBITOS	64.744,42	0,74	48.020,45	2,00	333,72	51,54

12.2 Ordenación por Ámbitos

Ámbito 1.1

USOS	Superficie edificable (m ² S)	Coficiente edif. (m ² /m ²)	Superficie construida (m ² C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
Residencial/Comercial (mixta G.6 y G.7)	1.032,33	1,20	1.238,80	1 ó 2	10,32	48,07
Residencial						
Uso Liberalizado						
Espacio libre privado*	554,27					
TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO	1.032,33		1.238,80	1 ó 2	10,32	48,07
Espacio libre público (parques, plazas)						
Espacio libre público (viario, peatonal)	561,15					
Dotacional						
TOTAL ÁMBITO 1.1	2.147,75	0,58	1.238,80	1 ó 2	10,32	48,07

Ámbito 1.2.1

USOS	Superficie edificable (m ² S)	Coficiente edif. (m ² /m ²)	Superficie construida (m ² C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
Residencial/Comercial (mixta G.7)	594,31	1,20	713,17	2,00	5,94	13,25
Residencial (mixta G.7)	1.730,97	1,20	2.077,16	2,00	17,31	38,58
Uso Liberalizado	73,54	1,00	73,54	2,00	0,74	1,64
Espacio libre privado*	532,71					
TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO	2.398,82		2.863,88		23,99	53,46
Espacio libre público (parques, plazas)						
Espacio libre público (viario, peatonal)	1.023,71					
Dotacional	531,51	1,00	531,51	2,00		
TOTAL ÁMBITO 1.2.1	4.486,75	0,76	3.395,39	2,00	23,99	53,46

ÁMBITO 1.2.2

USOS	Superficie edificable (m ² S)	Coefficiente edif. (m ² /m ²)	Superficie construida (m ² C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
<i>Residencial/Comercial (mixta G.7)</i>	1.575,53	1,20	1.890,64	1 ó 2	15,76	66,61
<i>Residencial</i>						
<i>Uso Liberalizado</i>	36,91	1,00	36,91	1,00	0,37	1,56
<i>Espacio libre privado*</i>	75,88					
TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO	1.612,44		1.927,55	1 ó 2	16,12	68,17
<i>Espacio libre público (parques, plazas)</i>						
<i>Espacio libre público (viario, peatonal)</i>	676,84					
<i>Dotacional</i>						
TOTAL ÁMBITO 1.2.2	2.365,16	0,81	1.927,55	1 ó 2	16,12	68,17

ÁMBITO 1.3.1

USOS	Superficie edificable (m ² S)	Coefficiente edif. (m ² /m ²)	Superficie construida (m ² C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
<i>Residencial/Comercial (mixta G.7)</i>	1.309,73	1,20	1.571,68	2,00	13,10	28,03
<i>Residencial (mixta G.7)</i>	2.151,69	1,20	2.582,03	1 ó 2	21,52	46,05
<i>Uso Liberalizado</i>						
<i>Espacio libre privado*</i>	515,16					
TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO	3.461,42		4.153,70	1 ó 2	34,61	74,08
<i>Espacio libre público (parques, plazas)</i>						
<i>Espacio libre público (viario, peatonal)</i>	696,24					
<i>Dotacional</i>						
TOTAL ÁMBITO 1.3.1	4.672,82	0,89	4.153,70	1 ó 2	34,61	74,08

ÁMBITO 1.3.2

USOS	Superficie edificable (m ² S)	Coficiente edif. (m ² /m ²)	Superficie construida (m ² C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
Residencial/Comercial (mixta G.7)	939,53	1,20	1.127,44	2,00	9,40	23,77
Residencial (mixta G.7)	1.924,30	1,20	2.309,16	1 ó 2	19,24	48,68
Uso Liberalizado						
Espacio libre privado*	97,50					
TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO	2.863,83		3.436,60	1 ó 2	28,64	72,45
Espacio libre público (parques, plazas)						
Espacio libre público (viario, peatonal)	991,76					
Dotacional						
TOTAL ÁMBITO 1.3.2	3.953,09	0,87	3.436,60	1 ó 2	28,64	72,45

ÁMBITO 2.1.1

USOS	Superficie edificable (m ² S)	Coficiente edif. (m ² /m ²)	Superficie construida (m ² C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
Residencial/Comercial						
Residencial (mixta G.7)	1.150,85	1,20	1.381,02	2,00	11,51	42,82
Uso Liberalizado						
Espacio libre privado*						
TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO	1.150,85		1.381,02	2,00	11,51	42,82
Espacio libre público (parques, plazas)	690,87					
Espacio libre público (viario, peatonal)	771,59					
Dotacional	74,38	1,00	74,38	1,00		
TOTAL ÁMBITO 2.1.1	2.687,69	0,54	1.455,40	2,00	11,51	42,82

ÁMBITO 2.1.2

USOS	Superficie edificable (m ² S)	Coefficiente edif. (m ² /m ²)	Superficie construida (m ² C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
<i>Residencial/Comercial (mixta G.7)</i>	267,73	1,20	321,28	2,00	2,68	5,00
<i>Residencial (mixta G.7)</i>	2.370,44	1,20	2.844,53	2,00	23,70	44,26
<i>Residencial (aislada)</i>	1.615,13	0,90	1.453,62	2,00	8,08	15,08
<i>Uso Liberalizado</i>	81,14	1,00	81,14	2,00	0,81	1,52
<i>Espacio libre privado*</i>	226,32					
TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO	4.334,44		1.856,03	2,00	11,56	21,59
<i>Espacio libre público (parques, plazas)</i>						
<i>Espacio libre público (viario, peatonal)</i>	794,93					
<i>Dotacional</i>						
TOTAL ÁMBITO 2.1.2	5.355,69	0,35	1.856,03	2,00	11,56	21,59

ÁMBITO 2.2

USOS	Superficie edificable (m ² S)	Coefficiente edif. (m ² /m ²)	Superficie construida (m ² C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
<i>Residencial/Comercial (mixta G.6 y G.7)</i>	4.873,95	1,20	5.848,74	1 ó 2	48,74	50,71
<i>Residencial</i>						
<i>Uso Liberalizado</i>	318,61	1,00	318,61	1,00	3,19	3,31
<i>Espacio libre privado*</i>	331,15					
TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO	5.192,56		6.167,35		51,93	54,02
<i>Espacio libre público (parques, plazas)</i>						
<i>Espacio libre público (viario, peatonal)</i>	4.088,43					
<i>Dotacional</i>						
TOTAL ÁMBITO 2.2	9.612,14	0,64	6.167,35	1 ó 2	51,93	54,02

ÁMBITO 3.1

USOS	Superficie edificable (m ² S)	Coficiente edif. (m ² /m ²)	Superficie construida (m ² C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
<i>Residencial/Comercial</i>						
<i>Residencial (aislada)</i>	4.994,69	0,90	4.495,22	2,00	24,97	39,84
<i>Uso Liberalizado</i>	37,50	1,00	37,50	2,00	0,19	0,30
<i>Espacio libre privado*</i>	128,05					
TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO	5.032,19		4.532,72		25,16	40,14
<i>Espacio libre público (parques, plazas)</i>						
<i>Espacio libre público (viario, peatonal)</i>	1.107,51					
<i>Dotacional</i>						
TOTAL ÁMBITO 3A	6.267,75	0,72	4.532,72	2,00	25,16	40,14

ÁMBITO 3.2

USOS	Superficie edificable (m ² S)	Coficiente edif. (m ² /m ²)	Superficie construida (m ² C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
<i>Residencial/Comercial</i>						
<i>Residencial (aislada)</i>	6.614,36	0,90	5.952,92	1,00	33,07	39,44
<i>Uso Liberalizado</i>	85,37	1,00	85,37	1,00	0,85	1,02
<i>Espacio libre privado*</i>	839,73					
TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO	6.699,73		6.038,29		33,93	40,45
<i>Espacio libre público (parques, plazas)</i>						
<i>Espacio libre público (viario, peatonal)</i>	846,76					
<i>Dotacional</i>						
TOTAL ÁMBITO 3B	8.386,22	0,72	6.038,29	1,00	33,93	40,45

ÁMBITO 3.3

USOS	Superficie edificable (m ² S)	Coficiente edif. (m ² /m ²)	Superficie construida (m ² C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
<i>Residencial/Comercial (aislada)</i>	150,81	0,90	135,73	2,00	0,75	0,77
<i>Residencial (aislada)</i>	7.712,17	0,90	6.940,95	2,00	38,56	39,47
<i>Uso Liberalizado</i>						
<i>Espacio libre privado*</i>	234,91					
TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO	7.862,98		7.076,68	2,00	39,31	40,24
<i>Espacio libre público (parques, plazas)</i>						
<i>Espacio libre público (viario, peatonal)</i>	1.672,12					
<i>Dotacional</i>						
TOTAL ÁMBITO 3C	9.770,01	0,72	7.076,68	2,00	39,31	40,24

ÁMBITO 3.4

USOS	Superficie edificable (m ² S)	Coficiente edif. (m ² /m ²)	Superficie construida (m ² C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
<i>Residencial/Comercial</i>						
<i>Residencial (aislada)</i>	4.059,07	0,90	3.653,16	2,00	20,30	40,28
<i>Uso Liberalizado</i>	244,25	1,00	244,25	2,00	1,22	2,42
<i>Espacio libre privado*</i>	47,73					
TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO	4.303,32		3.897,41	2,00	21,52	42,70
<i>Espacio libre público (parques, plazas)</i>						
<i>Espacio libre público (viario, peatonal)</i>	688,05					
<i>Dotacional</i>						
TOTAL ÁMBITO 3D	5.039,10	0,77	3.897,41	2,00	21,52	42,70

14. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Objeto y Contenido

Este estudio se realiza e incorpora a la Documentación de la Modificación Puntual del Plan General en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, adaptándose en cuanto a objeto y contenido a lo especificado en los mismos.

La evaluación económica que se hace tiene el grado de precisión que puede obtenerse en el nivel de la Modificación Puntual del Plan General ya que el coste real de las obras será solo conocido con exactitud a través de los Proyectos de Urbanización que desarrollan las infraestructuras previstas en la propuesta.

Estructura y Metodología

Para la aplicación de un sistema simplificado de costes y beneficios se han llevado a cabo las valoraciones más precisas posibles a los costes de urbanización atendiendo a la estructura general:

- Costos directos de obras de urbanización
- Costos directos de las obras de edificación de dotaciones
- Costo de obtención de suelo dotacional valorado:
- Costo de las edificaciones que han de reponerse
- Valoración de indemnizaciones por ceses de actividades
- Aprovechamiento residencial en Operaciones Públicas
- Aprovechamiento residencial de Actuaciones Privadas

Se han calculado así los costes medios del suelo y costes totales del Ayuntamiento así como de Promoción privada a los precios del Mercado local.

El estudio que se presenta es informativo de valores de costos de las actuaciones previstas en la modificación puntual del Plan General.

No se ha ido más allá porque entendemos que debe ir estrechamente vinculado al desarrollo de los mecanismos de gestión que se ultimarán una vez pasado el proceso de Información Pública.

1. Costos de las Obras de Urbanización

Obras Ordinarias

Nº	Superficie m ²	Precio Unitario €/ m ²	Coste €
00-1	383,85	96 € / m ²	36.849,6
00-2	149,36	96 € / m ²	14.338,56
00-3	1.196,27	96 € / m ²	114.841,92
00-4	1.168,32	96 € / m ²	112.158,72
00-5	315,67	96 € / m ²	30.304,32
00-6	808,91	96 € / m ²	77.655,36
00-7	1.802,83	96 € / m ²	173.071,68
00-8	349,95	96 € / m ²	33.595,2
00-9	412,18	96 € / m ²	39.569,28
Total	6.587,34		632.384,64

1. Costo de las Obras de Edificación

Nº	Superficie Construido m ²	Precio Unitario €/ m ²	Coste Total €
1. Centro Socio-Dot. cultural	129,64	480 € / m ²	62.227,2
2. Centro Infantil	74,38	480 € / m ²	35.702,4
3. E.L. asociado	690,87	96 € / m ²	66.323,52
4. E.L. asociado	404,47	96 € / m ²	38.829,12
Total	1.299,36		203.082,24

3. Obras a Asumir por el Ayuntamiento

1. Obras Ordinarias.....	632.384,64
2. Costo de las Obras de Edificación.....	203.082,24

Total.....	835.466,88
-------------------	-------------------

Santa Cruz de Tenerife, a 29 de Junio de 2007