

PROYECTO DE PLAN DE ORDENACION URBANA
"COSTA TAURITOS". GRAN CANARIA.

Prop.- D. KENNETH D. PILCHER

DOCUMENTO 1:

M E M O R I A

El Arquitecto,
E. POBLACION KNAPPE,

PROYECTO DE PLAN DE ORDENACION URBANA ---
"COSTA TAURITOS".- GRAN CANARIA.

Prop.- D. KENNETH D. PILCHER

M E M O R I A

CAPITULO I.- DATOS INFORMATIVOS

1.- ENCARGO DEL PROYECTO.

La redacción del proyecto se realiza por encargo de la propiedad D. Kenneth D. Pilcher, residente en Las Palmas de -- Gran Canaria, c/Doctor Castrillo, 36.

2.- ARQUITECTO Y COLABO
RADORES.

Ha concebido este proyecto y dirigido su extensión, D. Eleuterio Población Knappe, Doctor Arquitecto, con domicilio en Madrid, calle de Guzmán el Bueno, 121.

En sus distintas fases de ejecución ha colaborado el Arquitecto D. Juan Domin^guez Nuñez.

Para el estudio de las redes de saneamiento, agua y electricidad se ha solicitado la colaboración de D. Francisco Rodríguez Martínez I.C.C.P., profesor de la Escuela Técnica Superior de I.C.C.P. de Madrid.

Ha dirigido el equipo de delineación D. José Jiménez Quintero.

3.- ANTECEDENTES DEL PRO
YECTO.

Considerando la Propiedad que tenía gran valor turístico potencial la finca -

de su propiedad situada en la costa S.O. de la isla de Las Palmas de Gran Canaria se decidió a redactar un plan de Ordenación, acogiéndose a la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional de 28 de Diciembre de 1.963, para lo cual inició el correspondiente expediente en instancia presentada el 16 de Octubre de 1.967 y otra posterior aclaratoria de 16 de Noviembre del mismo año.

Con fecha 22 de Noviembre de ese año se solicitó la inscripción de la denominación "Costa Tauritos" en el Registro de Denominaciones Geoturísticas.

Con fecha 2 de Mayo de 1.968 se aprobó por la Dirección General de Promoción del Turismo la continuación de la tramitación del expediente, adjuntando cuadro y directrices para la elaboración, del Plan de Promoción.

Dicho Plan de Promoción fue presentado en Junio de 1.968 y aprobado y devuelto con el fin de proceder a la redacción del Plan de Ordenación Urbana, en el plazo señalado por la O.M. de 27 de Julio (B.O. del 22 de Agosto de dicho año).

4.- OBJETO DEL PROYECTO
DIRECTRICES.

Constituye éste proyecto el correspondiente Plan de Ordenación Urbana de "Costa

Tauritos" ajustándose en todo su desarrollo a las directrices marcadas para el mismo por la Dirección General de Promoción del Turismo.

A efectos de cotejar dichas directrices con los datos que manejaremos en la presente Memoria copiamos aquí textualmente dicho escrito:

1.- Condicionantes propias.

Deberá considerarse de forma especial para la solución a adoptar en el futuro planeamiento, la existencia de la carretera de Arguineguin a Mogán, no utilizando la misma, en ningún caso, como apoyo del sistema viario y dedicando especial interés a las zonas de protección de la citada carretera, Habrá de procurarse, de acuerdo con las normas del Ministerio de Obras Públicas, reducir al mínimo los tronques de las vías a crear con ésta.

Ha de tenerse en cuenta la conveniencia de conservar las "zonas de playa" para uso público y evitar el tráfico rodado en las mismas, procurando que los accesos a ellas puedan realizarse mediante pasos de peatones.

Densidad.- La capacidad máxima será de 90 Hb/ha.

Edificabilidad.- Coeficiente de utilización del terreno.- El coeficiente medio de aprovechamiento, referido a la superficie total, no excederá en ningún caso de 0,8 m³/m². para el uso de alojamientos.

Dotaciones.-

Población de servicio.- Se determina con arreglo a los porcentajes mínimos referidos al total de la población y que en este caso, teniendo en cuenta que su grado de estacionalidad está comprendido entre el 80% y el 100% anual, le corresponde el 6% de la población prevista. Deberá justificarse su obtención.

Culto.- Comprende capillas y locales anejos, siendo preciso la reserva mínima de terreno de 2.000 m².

Cultural.- Incluye las actuaciones necesarias para la enseñanza debiéndose prever una reserva mínima de terreno de 500 m². para tal fin.

Administrativa.- Constituye esta dotación los servicios municipales y oficinas administrativas, correos, telégrafos, teléfonos, turismo, incendios, limpieza y servicios en general.

Se precisa una reserva mínima de terreno de 0,1 metro cuadrado por habitante

Areas de aparcamiento.- Deberán justificarse las reservas de terreno en función de la planificación propuesta para uso propio. Además deberá preverse un 30% más para uso público y en especial en las zonas próximas a las playas.

Espacios libres.- Corresponde las reservas mínimas de terreno para parques, paseos y playas, como asimismo las zonas de protección de elementos de interés que lo requieren (debe tenerse en especial consideración la carretera que atraviesa la actuación) y las areas de instalaciones deportivas, camping y guarderías.

La superficie total como mínimo, será del 20% de la actuación, con un mínimo del 50% de aquella en terreno con aprovechamiento óptimo para parques y el resto a paseos, protección de elementos, deportes, etc.

Comercial, social y esparcimiento.-- Está integrada por los establecimientos comerciales (principales y secundarios) sanidad (Consultas, dispensarios y farmacias), guarderías infantiles, clubs deportivos y recreativos, espectáculos, parques de atracciones, salas de fiestas, etc., o instalaciones vinculadas a la actuación (estaciones de servicio, repara-

ción, artesanía, etc.).

Para estos usos se precisa una reserva mínima de 5.000 m².

Servicios.

Abastecimiento de aguas.- Deberá asegurarse una dotación de 200 litros, por habitante y día, con un mínimo de 20 litros por habitante en hora punta. De no disponerse de este caudal se instalarán depósitos con capacidad para 40 litros - por habitante.

En todo caso se garantizará la presión y caudal establecido para el usuario, como asimismo la potabilidad según las normas vigentes.

Saneamiento.- El sistema de evacuación de aguas residuales, será mediante alcantarillado con todos sus elementos, cámaras de descarga, registros imbornales, etc., - justificándose el caudal vertido.

El efluente podrá verterse a través - de estación depuradora o directamente al mar previa dilaceración, y en todo caso - deberá garantizarse su ejecución de acuerdo con las normas vigentes de la Comisión Central de Saneamiento.

Energía Eléctrica.- La dotación mínima por habitante será de 0,6 K.W.

Los niveles de iluminación del sistema viario, salvo casos debidamente justificados no serán inferiores a los siguientes:

Vías principales	10 Lux.
Vías secundarias	7 Lux.
Vías de servicio	4 Lux.
Sendas de peatones	2 Lux.

Eliminación de basuras.- El servicio de recogida de basuras domiciliarias estarán garantizado como asimismo su ulterior tratamiento y eliminación conveniente.

Viales.- Se clasificarán en tres tipos: Principales y de acceso; secundarios y de servicio. Deberán considerarse como mínimas las calzadas de 7, 6 y 5 metros, respectivamente, completándose con las zonas reservadas a aparcamientos, cunetas, bordillos y pasos de peatones.

La pavimentación se realizará en función de la categoría de la urbanización y de la vial, considerándose, como mínimo, el riego asfáltico.

Parcelación.- Las parcelas mínimas -- autorizadas para viviendas unifamiliares serán de 1.000 m². Las parcelas reservadas a viviendas colectivas no serán inferiores a 2.500 m²., autorizándose a edificarlas en un 30% de su superficie.

Alojamientos.- El promotor se comprometerá, como mínimo, a edificar el 10% -- del total de alojamientos previstos en -- los Planes, en las dos primeras etapas.

Dentro de este % debe considerarse -- obligatorio la construcción de un establecimiento hotelero como mínimo y dentro de las 2 primeras etapas.

2.- Condicionantes de planeamiento.

Deberán incluir en su momento a la - presentación del Plan de Ordenación Urbana, unas normas de protección y puesta - en valor del paisaje, elementos naturales y áreas arboladas, como asimismo de aquellos núcleos de interés pintoresco o turístico y cualquier ser vidumbre existente. En aquellos casos que lo requieran - deberán solicitar informe del Ministerio de Agricultura y Educación y Ciencia, debiendo en todo caso cumplirse lo que determinan los artículos 59 y 60 de la Ley del Suelo como asimismo las disposiciones legales que afectan a la protección de la red de comunicaciones.

Quedará expresamente prohibida la formación de pantallas con edificaciones que limiten las vistas o impidan la contemplación del paisaje.

En la documentación del Plan deberá

acreditarse plenamente el cumplimiento de todas y cada una de estas Normas, incluyéndose además un cuadro resumen de las mismas.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos.

5.- DESCRIPCION DE LOS TERRENOS.

5.1.- Situación.- Se halla situada la finca objeto de la presente ordenación en la costa S.O. de la isla de Las Palmas de Gran Canaria, constituyendo una faja costera de aproximadamente 4.200 ms. de litoral con una profundidad mínima de 400 ms. y máxima de 1.200 ms.

5.2.- Extensión.- Es objeto del presente Plan una extensión superficial total de 169.60.50 Hras. medidas con planimetro sobre plano a escala 1:2000, equivalente a 21.845.124 p2.

Constituye la zona costera de una finca cuya extensión total es de 899.03.00 Has. propiedad del mismo dueño y cuya explotación turística se mantiene en perspectiva.

5.3.- Orografía.- Terreno muy accidentado con fuertes pendientes, confirmado por una serie de crestas que se abren en dirección al mar dejando entre ellas pequeños valles o barrancos, algunos de mayor importancia como los del Taurito y el de los Medios Almudes.

En estos valles se encuentran pequeñas playas o calas de piedra o arena, cuyo perfil se prolonga bajo el mar alcanzando fuertes profundidades a corta distancia, como puede observarse en el plano batimétrico.

Estas características de las playas las hace óptimas para los deportes submarinos y la creación de puertecitos deportivos.

5.4.- Naturaleza del terreno.- De origen volcánico presenta estratos sedimentarios procedentes de sucesivas erupciones, por lo que se aprecia una gran variedad tanto en profundidad como en superficie.

Ensayos realizados en zonas próximas han dado los siguientes resultados que pueden tomarse con carácter orientativo:

1.- El ensayo de C.B.R. dió un índice 9 con una humedad natural del 22,2%

2.- La fracción retenida en el tamiz nº 200 de la serie ASTM fue del 90%.

5.5.- Vegetación.- Actualmente la vegetación es escasa formada principalmente por arbustos y plantas semitropicales. Las zonas más favorables por su pendiente están explotadas en plantaciones de tomates y productos de huerta.

No obstante las arenas volcánicas higroscópicas absorben la humedad del ambiente durante la noche y hacen posible una densa vegetación sin necesidad de riego, lo cual se aprovechará para la futura repoblación vegetal.

6.- CLIMA.

El clima de las islas Canarias, conocido por la benignidad de sus temperaturas, carece en esta zona de los inconvenientes de los fuertes vientos de otros lugares próximos. Reproducimos a continuación los principales valores climatológicos recogidos en el Instituto Nacional de Meteorología. Por estar referidos al Puerto de la Luz hay que tener en cuenta las diferencias existentes entre ambas zonas.

Estos datos están referidos al periodo comprendido entre 1931 - 1960, con sus medios mensuales correspondientes.

Ver cuadro adjunto en página siguiente.

7.- RELACION CON LA COMARCA.

La zona objeto de ordenación se encuentra atravesada por la carretera de Mogán - a Arguineguín, factor éste que, como se verá más adelante, ha sido determinante en la solución adoptada.

El sistema de comunicación más rápido actualmente es el transporte por carrete-

PERIODO 1.931 - 1.960

CONCEPTO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMB.	OCTUBRE	NOVIEMB.	DICIEMB.	AÑO
1.- PRESION MEDIA MENSUAL	766,8	765,5	764,8	764,5	764,7	765,8	765,0	764,1	764,3	764,2	764,6	766,9	765,1
2.- DIRECCION DOMINANTE DEL VIENTO	NW	NE	NW	NW	NW	NW	NW	NW	NW	NE	NE	NE	NW
3.- VELOCIDAD MEDIA POR DIA	183	181	215	247	246	248	254	224	180	150	207	158	207
4.- TEMPERATURA MAXIMA MEDIA	20,9	20,8	21,7	22,2	22,9	24,1	25,1	26,0	26,4	26,0	24,1	21,6	23,4
5.- TEMPERATURA MINIMA MEDIA	15,7	15,6	16,2	16,9	18,1	19,4	20,8	21,6	21,5	20,8	18,3	16,9	18,5
6.- TEMPERATURA MEDIA MENSUAL	18,2	18,2	18,9	19,5	20,4	21,7	23,0	23,7	23,9	23,4	21,6	19,3	21,0
7.- HUMEDAD RELATIVA MEDIA %	76	76	74	76	77	76	80	75	79	79	77	76	77
8.- LLUVIA TOTAL m/m	21,0	21,3	12,8	6,5	2,4	2,0	1,2	0,8	3,3	14,6	34,6	25,3	145,1
9.- DIAS DESPEJADOS	6,6	5,2	6,0	8,0	6,6	3,6	1,6	2,8	7,0	6,8	5,0	6,0	65,2
10.- DIAS NUBOSOS	15,0	12,8	4,6	16,0	14,6	13,4	11,0	14,0	15,6	16,2	16,7	14,5	164,4
11.- DIAS CUBIERTOS	9,4	10,2	8,4	6,0	9,8	13,0	18,4	14,2	7,4	8,0	8,2	10,5	123,5

ra, aunque también es posible naturalmente el traslado por mar. Cualquier trazado viario tropieza con el inconveniente de la topografía aunque dado el interés progresivo que para el turismo internacional van adquiriendo estos parajes es de suponer un futuro y ambicioso plan de infraestructura. Un primer "Plan Canarias" sabemos está en estudio por la Comisión Interministerial de Turismo aunque sus resultados no han sido publicados.

Las urbanizaciones turísticas se multiplican a ritmo creciente, contando ya con magníficas realizaciones como la próxima de Maspalomas, estando algunas en expediente de declaración de Centro de Interés Turístico como son la de "Puerto Rico" próxima a "Costa Tauritos" y las de "Isla de Lobos" y "Punta Jandía" en la isla de Fuerteventura.

8.- DATOS BASICOS DE TURISMO Y MERCADOS POTENCIALES.

Los datos estadísticos sobre el turismo receptivo en las Islas Canarias deben tomarse con un margen de reserva, ya que los cuadros se confeccionan a partir de datos facilitados por la Dirección General de Seguridad, tomados en las Comisarias de Fronteras, con los cuales la Dirección General de Promoción del Turismo confecciona unas clasificaciones generales primarias, cuyos resultados definitivos

vos elabora la Secretaría General Técnica.

El total de "Personas procedentes del extranjero que han entrado en España" se distribuye en cuatro conceptos fundamentales:

- 1.- Extranjeros provistos de pasaporte.
- 2.- Extranjeros en transito por puertos marítimos.
- 3.- Extranjeros autorizados por 24 -- horas.
- 4.- Españoles residentes en el extranjero.

Lo dudoso de estas cifras se deduce del hecho que un turista registrado por ejemplo en Irún, no vuelve a ser registrado en ningún aeropuerto, puesto marítimo o comisaría nacional, por lo que es difícil "seguirle la pista", a efectos estadísticos, en sus desplazamientos por la Península o España Insular, y saber si -- llegó o no a visitar las Islas Canarias.

Otro procedimiento complementario de localización es analizar las estadísticas de "Movimiento de viajeros en alojamientos hoteleros y acampamentos turísticos". Estas cifras excluyen naturalmente los turistas alojados en cualquier otro tipo de re-

sidencia (villas propias, alquiladas, huespedes en casas particulares, etc.).

Con datos tan poco expresivos es difícil configurar el auténtico desarrollo y futuro previsible del fenómeno turístico, sobre todo a efectos de describir las curvas de crecimiento en un lugar determinado, porcentajes en alojamientos de uno u otro tipo y estudios de mercados potenciales.

Añadamos a todo esto el creciente interés del turismo de españoles en España cuyas cifras son aún más difíciles de determinar.

A título por tanto puramente orientativo damos las siguientes cifras referentes al año 1.967:

1.- Personas procedentes del extranjero -
entradas por:

1.1.- Puertos marítimos.

Las Palmas (Puerto de la Luz

251.345

Santa Cruz de Tenerife

156.986

Santa Cruz de la Palma

3.253

Arrecife de Lanzarote

4.764

1.2.- Aeropuertos:

Las Palmas de Gran Canaria .. 218.587
Santa Cruz de Tenerife 86.906

CAPITULO II.- PLANEAMIENTO

1.- CONSIDERACIONES GENERALES.

Se han estudiado con el mayor cuidado: la situación de los terrenos y su orografía, la calidad de la costa, el microclima, el paisaje, sus posibilidades de mercado, su relación con el entorno y futuras actuaciones más al interior, así como las normas y directrices dadas por el M.I.T. en lo referente a volúmenes, densidades y superficies de las dotaciones.

Problemas de partida han sido el aprovechamiento de un terreno de orografía -- muy accidentada, con pendientes muy fuertes que determinan un tipo de edificación especial, adaptada al máximo a la topografía, con un trazado de viales costoso y difícil, apoyado en una vía de penetración existente y cuya fluidez de tráfico había que respetar, playas de escaso desarrollo para la población previsible, complementadas con unas zonas públicas necesarias ubicadas en barrancos estrechos y largos.

Ante un terreno cuya belleza estriba en su dificultad hemos intentado respetar en lo posible el paisaje de forma que las

edificaciones aparezcan como "floraciones" del terreno hasta el punto de que, como se verá en las Ordenanzas, se dan severas normas de edificación para conservar el aspecto actual en todo lo posible.

2.- ESTRUCTURA URBANISTICA.

Resaltamos primeramente que aunque la superficie total comprendida en el área de actuación que figura en planos, es de 169.60.50 Has. es consecuencia de unas condiciones geométricas exigidas por el M.I.T. que no obedecen a la configuración natural del terreno, y por consiguiente hemos operado con otra menor (135.34.77 Has.) ajustando a ésta última todos los coeficientes exigidos, quedando una diferencia que consideramos zona libre de reserva natural, que ni siquiera está contabilizada en las zonas verdes públicas.

Multiplicando la densidad media fijada de 90 hab/Ha. por la superficie total de actuación de 135.34.77 Has. obtenemos una población máxima admitida de 12.181 habitantes (hab.).

Se han hecho muchos estudios para determinar las poblaciones idóneas de las distintas agrupaciones residenciales que normalmente se dividen en Unidades Vecinales, o conjunto mínimo para garantizar unos servicios comunitarios efectivos y

atractivos, que conformen una vida social elemental; Barrio, o adición de varias -- Unidades Vecinales, Distrito, o reunión - de Barrios y Gran Conjunto Urbano. Con - estas o parecidas denominaciones se pre-- tende jerarquizar los sucesivos ordenes - de agrupamientos de población. El número de habitantes de cada uno de éstos grupos y sus dotaciones correspondientes varia - según los autores.

Nosotros hemos considerado que en es te caso particular, hay dos factores esen ciales a efectos de nucleización de la po blación y sus servicios o dotación:

a) Las especiales características del terreno que determinan sectores de población muy delimitados geográficamente.

b) El caracter de zona residencial turística que fija un "modus vivendi" distinto a cualquier aglomeración urbana. Esto último ya aparece reflejado en las directrices del M.I.T. al fijar las dotaciones en función del "grado de estacionalidad" de las distintas zonas geográficas españolas.

El fenómeno turístico, con su movilidad y necesidades específicas, al concentrarse en determinados sectores está creando un tipo de "habitat" totalmente des-

conocido en otros tiempos y cuyo estudio profundo está por hacer, entre otras razones por falta de perspectiva que permitan hacer experiencias válidas. Por todo esto, deben tomarse como puramente -- orientativas todas aquellas fórmulas numéricas que nunca deberán tomarse como - recetas a la hora de proyectar.

Como consecuencia, aunque para entendernos hayamos adoptado el lenguaje al - uso, admitimos una flexibilidad posible de la estructura urbanística, creando -- únicamente unas directrices que el tiempo y las circunstancias naturales de toda índole que intervienen en el fenómeno turístico aconsejarán ir adaptando a las necesidades.

Convencionalmente el conjunto que nos ocupa está dividido en dos zonas o Barrios bien diferenciados y de superficies aproximadas:

a) Barrio de Naciente, que tiene como eje principal de asentamiento el Barranco de los Medios Almudes y dos adyacentes más - pequeños de una mayor categoría residencial que a partir de ahora denominaremos Categoría. A.

b) Barrio de Poniente, centrado sobre el

Barranco del Taurito y sus laderas, con un pequeño anexo donde residirá la población obrera, que por su carácter de estacionalidad permanente aparece dotada de servicios propios diferenciados. Este Barrio de Poniente es a su vez la principal posible salida natural al mar de las zonas Norte, de ordenación previsible. Debido principalmente a sus mas elevados coeficientes de población y edificabilidad lo hemos catalogado en Categoría B.

Los datos numéricos se verán más adelante.

3.- ZONIFICACION GENERAL. 3.1.- Deficiones.- En el área total de actuación se han considerado las siguientes zonas diferenciadas según su uso:

- a) - Edificación baja aislada.
- b) - Edificación abierta media.
- c) - Edificación abierta alta.
- d) - Comercial y de servicios públicos.
- e) - Deportiva recreativa.
- f) - Parques públicos y atracciones.
- g) - Playas públicas e instalaciones.
- h) - Uso cultural y religioso.
- i) - Uso viario.
- j) - Poblado obrero.

v) - Zona verde de protección y terreno natural.

r) - Zona verde de reserva de terreno natural.

Las zonas a), b), c), d), e), g), h) y j) constituyen la Superficie Edificable.

Las zonas a), b) c) y j) forman la Superficie Negociable.

La Edificación Baja Aislada responde al concepto de unidades residenciales destinadas al uso de viviendas unifamiliares. Se verá que se destina poca superficie a éste uso, ya que el terreno no es óptimo para este tipo de edificación, pues aparte de lo accidentado, el costo de las infraestructuras gravan de tal modo las villas - unifamiliares que deberán considerarse de lujo lo que limita su mercado.

La Edificación Abierta Media, responde a la necesidad de viviendas en edificios colectivos, de distinta superficie, desde el apartamento mínimo a las viviendas de mayor programa pero que agrupadas en un conjunto único suponen un más racional aprovechamiento del terreno y de la repercusión por metro cuadrado edificado, de que hablaremos en el estudio económico.

Aunque esta zona abarca una gran variedad de viviendas en cuanto a superficie, programa y tipo de agrupación creemos más lógico englobarlas en un tipo único para dar libertad a la iniciativa privada, limitada no obstante por las condiciones impuestas por ordenanzas para estas zonas.

La Edificación Abierta Alta está indicada para uso de alojamientos turísticos preferentemente. También aquí se da flexibilidad en cuanto a explotación (hoteles de apartamentos, grandes o medianos hoteles de viajeros, etc.). Es la zona que goza de mayor libertad de volumen y composición dado su carácter.

En el apartado d) se incluyen las dotaciones comercial, administrativa, social, espectáculos y de servicios públicos en general, constituyendo los Centros Cívicos y Subcentros.

La zona e) comprende las instalaciones de recreo y deporte, admitiéndose únicamente los edificios para este uso exclusivo. Se han seleccionado en principio los deportes más adecuados al terreno y a la población turística, dándose importancia a los náuticos con la creación de pequeños puertos deportivos para embarcaciones de recreo, instalaciones para la práctica

tica de la natación, tennis, minigolf, incluyendose además las zonas para recreo - infantil, tanto para niños como adolescentes.

Los Parques Públicos son zonas de verde cuidado para descanso, paseo y aislamiento. Su vegetación se adecuará a estos fines. Creemos que pueden destinarse a este uso incluso zonas de topografía accidentada con un tratamiento paisajístico idóneo, sacándole partido al terreno en estado natural.

Las zonas de Playas Públicas comprenden aquellos sectores óptimos para este uso, habiéndose aumentado a veces artificialmente su superficie (caso del espigón en la playa del Taurito o con explanaciones adecuadas tierra adentro). Se admiten en estos sectores todas aquellas Instalaciones de servicios adecuados al uso destinado.

El uso Cultural y Religioso comprende las dotaciones de escuelas y parroquias. Hemos creído que las necesidades de escuelas, dado el carácter turístico de la población, con estancias cortas, con nacionalidades muy distintas, no es en ningún caso el equivalente a una población de igual número homogénea y perenne. Por ello se tiende a dotar de este servicio principal-

mente la zona del poblado obrero que cubrirá el Barrio de Poniente y otra escuela en la de Naciente, cerca del Centro Cívico para cubrir las necesidades de la población estable. Del mismo modo, creemos más lógico crear en dicho Centro Cívico una Iglesia pluriconfesional, especie de centro de culto para diversos credos dada la variedad de confesiones religiosas previsible en la población, donde estaría incluida naturalmente la Católica. En el Barrio de Poniente y anexo a la escuela se sitúa otro centro religioso ya con carácter parroquial tradicional. Observese que dada la población prevista de unas 12.000 personas no obliga a más de una parroquia, pudiendo el párroco de Poniente complementar los servicios religiosos en el de Naciente sirviéndose del centro religioso como los demás ministros de otras religiones.

Las zona marcada como uso viario i) - comprende principalmente la actual carretera existente con su zona de protección y las viales secundarias que dan servicio a los demás sectores.

El Poblado Obrero es un núcleo de población formado por el personal de servicio de estacionalidad permanente durante el transcurso de las obras y posteriormente albergará a la población que sirve a -

las distintas instalaciones del conjunto.

Las Zonas Verdes de protección y terreno natural comprenden aquellos sectores de respeto a linderos, carreteras o partes de difícil aprovechamiento que se dejan en su estado natural.

Las Zonas Verdes de reserva de terreno natural comprenden aquella superficie de la finca diferencia entre la superficie total incluida en el cómputo y la real contabilizada por las razones expresadas en el apartado 2.

3.2.- Distribución de la población.-

Establecidas las distintas zonas veamos la distribución de la población en ellas y superficies contabilizadas. (Nos referimos naturalmente únicamente a las zonas negociables donde radicará la población).

Edificación baja aislada (a)

	<u>Has.</u>	<u>Hab.</u>
Naciente Categoría A ..	6.08.80	109
Poniente Categoría B ..	<u>0</u>	<u>9</u>
Totales	6.08.80	109

Edificación abierta media (b) y (j)

	<u>Has.</u>	<u>Hab.</u>
Categoría A	13.73.60	3.286
Categoría B	<u>18.84.40</u>	<u>5.586</u>
Totales	32.58.00	8.872

Edificación abierta alta (c)

	<u>Has.</u>	<u>Hab.</u>
Categoría A.	5.04.80	1.500
Categoría B.	6.56.00	1.700
Totales	11.60.80	3.200

Analizando los datos anteriormente ex
puestos obtenemos que del total de habitan
tes previstos (12.181) el 0,89% se alojará
en villas unifamiliares, el 72,83% en apar
tamentos o viviendas de distinta superfi--
cie y el 26,27% en Hoteles u otro tipo de
alojamientos turisticos.

3.3.- Sectores.- Para cada sector edifica
ble negociable manejaremos los siguientes
datos:

S = Superficie real del sector expre
sada en Has.

Sr = Superficie relativa, resultado de
aumentar el área real de cada sec
tor en la parte proporcional co--
rrespondiente a los sectores no -
edificables o de edificación no -
negociable. En Hectáreas.

Siendo 68.46.27 Has. el área de -
actuación en el Barrio de Nacien-
te (sin contar la zona de reserva
como se dijo) y 24.87.20 Has. la
superficie total de los sectores
de edificación negociable, el --

coeficiente para obtener Ar. será, en este barrio.

$$\frac{68.46.27}{24.87.20} = 2.752$$

es decir $Sr. = S \times 2.752$

Igualmente para el Barrio de Poniente tendremos.

$$Sr = S \times \frac{66.88.50}{25.40.40} = S \times 2.632$$

E = Coeficiente de edificabilidad real, - resultado de dividir el máximo volumen construible en cada sector por su superficie real.

H = Coeficiente de densidad real, resultado de dividir la población de un sector por su superficie real.

Hr = Coeficiente de densidad relativa.

K = Número de habitaciones de un sector.

Hm = Coeficiente de densidad media absoluta que es el fijado.

$$Hm = 90 \text{ Hab/Ha.}$$

Em = Coeficiente de edificabilidad media absoluta que es el fijado.

$$Em = 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

Multiplicando éste coeficiente por el área total contabilizada tendremos el volumen total admitido:

$$V = 135.34.77 \times 0,8 = \underline{1.082.781\text{m}^3}$$

Sc = Superficie construida en m2.

4.- PLAN DE ETAPAS.

El desarrollo completo del conjunto se ha previsto de acuerdo con el estudio económico - financiero, en un período de quince (15) años, dividido en etapas de tres (3) años cada una.

El crecimiento de población hasta alcanzar el total previsto no será lineal sino curvilíneo y paralelo al trazo de inversiones como es lógico.

Las superficies y zonas de actuación en cada etapa está reflejado en el plano correspondiente de la documentación gráfica.

Madrid, Diciembre de 1968

EL ARQUITECTO

Conforme,
LA PROPIEDAD,

CUADROS RESUMEN DE DATOS NUMERICOS

C1.- BARRIO DE NACIENTE (categoria A)

SECTOR	USO	S(Ha)	Sr(Ha)	Sc(m ²)	Vc(m ³)	E(m ³ /m ²)	Hr	K
S- 1	a	4.44.80	12.24.08	7.413	22.240	0,5	0,65	80
S- 2	a	0.68.40	1.88.23	1.140	3.420	0,5	0,65	12
S- 3	a	0.95.60	2.63.09	1.593	4.780	0,5	0,65	17
S- 4	b	4.68.80	12.90.13	23.440	70.320	1,5	0,72	936
S- 5	c	1.74.40	4.79.94	14.533	43.600	2,5	1,04	500
S-12	b	1.37.20	3.77.57	6.860	20.580	1,5	0,72	272
S-13	b	2.00.00	5.50.40	10.000	30.000	1,5	0,72	400
S-14	c	1.53.20	4.21.60	12.766	38.300	2,5	1,18	500
S-19	b	0.40.00	1.10.08	2.666	8.000	2	1,07	118
S-20	b	0.75.60	2.08.05	5.040	15.120	2	1,07	224
S-21	b	1.44.40	3.97.38	9.626	28.880	2	1,07	427
S-22	b	0.55.20	1.51.91	3.680	11.040	2	1,07	163
S-23	b	1.23.20	3.39.04	8.213	24.640	2	1,07	365
S-24	b	0.56.00	1.54.11	3.730	11.200	2	1,07	165
S-25	b	0.73.20	2.01.44	4.880	14.640	2	1,07	216
S-26	c	1.77.20	4.87.65	14.766	44.300	2,5	1,02	500
TOTALES		24.87.20	68.46.27	130.346	391.060			4.895

$$E_{MN} = \frac{\sum V_c}{\sum S_r} = 0,571 \text{ m}^3/\text{m}^2.$$

$$H_{MN} = \frac{\sum K}{\sum S_r} = 71,4 \text{ Hab/Ha}$$

CUADROS RESUMEN DE DATOS NUMERICOS

C2. - BARRIO DE PONIENTE (categoria B)

SECTOR	USO	S (Ha)	Sr (Ha)	Sc (m ²)	Vc (m ³)	E (m ³ m ²)	Hr	K
S-30	b	2.99.20	7.87.79	19.946	59.840	2	1,12	886
S-31	b	2.42.40	6.38.23	16.160	48.480	2	1,12	718
S-32	c	1.94.40	5.11.85	16.200	48.600	2,5	0,78	400
S-33	c	1.40.40	3.69.67	11.700	35.100	2,5	0,81	300
S-38	b	3.50.00	9.21.55	23.333	70.000	2	1,12	1.036
S-39	b	4.18.00	11.00.59	27.866	83.600	2	1,12	1.238
S-40	b	0.73.60	1.93.78	4.906	14.720	2	1,12	218
S-41	b	2.50.00	6.58.25	16.666	50.000	2	1,12	740
S-42	c	1.53.60	4.04.42	12.800	38.400	2,5	1,11	450
S-43	c	1.67.60	4.41.29	13.966	41.900	2,5	1,24	550
S-51	j	2.51.20	6.61.10	13.280	39.840	1,5	1,13	750
TOTALES		25.40.40	66.88.50	176.823	530.480			7.286

$$EMP = \frac{\sum Vc}{\sum Sr} = 0,793 m^3/m^2.$$

$$HMP = \frac{\sum K}{\sum Sr} = 108,9 \text{ Hab/Ha}$$

$$EM = \frac{921.540 m^2}{135.34.77 m^2} = 0,68 m^3/m^2.$$

$$HM = \frac{12.181 Hab}{135.34.77 Ha} = 90 \text{ Hab/Ha}$$

C.3-RESUMEN DE SUPERFICIES NEGOCIABLES

	S	Sr	K
BARRIO NACIENTE	24.87.20	68.46.27	4.895
BARRIO PONIENTE	25.40.40	66.88.50	7.286
TOTALES	50.27.60	135.34.77	12.181

C.4.-RESUMEN DE SUPERFICIES NO NEGOCIABLES

SECTOR	BARRIO NACIENTE (Has)	BARRIO PONIENTE (Has)	TOTALES
d	1.33.20	3.67.60	5.00.80
e	1.22.40	3.11.80	4.34.20
f	7.52.00	7.62.60	15.14.60
g	1.32.00	1.66.80	2.98.80
h	0.61.20	1.16.80	1.78.00
i	19.76.19	19.59.24	39.35.43
v	12.55.02	4.55.25	17.10.27
TOTALES	44.32.01	41.40.09	85.72.10