

① memoria descriptiva

ARQUITECTO:

domingo angulo amador

PROYECTO: URBANIZACION

SITUACION: "Finca de los Morales"
TAURO (MOGAN),

PROPIETARIO: "COMUNIDAD FINCA DE LOS MORALES"

DILIGENCIA DE APROBACION

15-V-71

15 de 1971
El Delegado Provincial Presidente
Las Palmas de O.C. 23 de 1971



domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS

PROYECTO: URBANIZACION
SITUACION: "Finca de los Morales"
TAURO (MOGAN),
PROPIETARIO: "COMUNIDAD FINCA DE LOS MORALES"

DILIGENCIA DE APROBACION

La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión de fecha
25-V-71 acordó la aprobación definitiva del
presente proyecto.

Las Palmas de G. C. 23 de Julio de 1971
El Delegado Provincial-Presidente,



MEMORIA DESCRIPTIVA

Esquema del documento:

- 0.- Generalidades.
- 1.- Situación y emplazamiento.
- 2.- Descripción funcional de proyecto.
- 3.- Descripción general.
- 4.- Programa de servicios. Construcción.
- 5.- Materiales y características constructivas.
- 6.- ANEXO A MEMORIA.
- 7.- AVANCE DE PRESUPUESTO.

OPINION DE APROBACION

Se aprueba el presente proyecto de obra en su totalidad y en su contenido técnico y económico, así como la ejecución de los trabajos de construcción.

15-V-78
El Delegado Provincial-Gobernador
de las Palmas de G.C. 23 de Julio de 1978

[Firma manuscrita]



domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS

PLANOS DE OBRA Y DISEÑO DE URBANIZACION
=====

Esquema del documento:

P - 1.- PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.

P - 2.- PLANO TAQUIMETRICO.

P - 3.- RED DE VIALES.

P - 4.- PARCELARIO.

P - 5.- ZONIFICACION
USO DEL SUELO.

P - 6.- RED GENERAL DE ALCANTARILLADO.
" " DE AGUA.

P - 7.- RED DE ENERGIA ELECTRICA.
" " " DE ALUMBRADO PUBLICO.

P - 8.- PERFILES LONGITUDINALES.

P - 9.- PLANO DE DETALLES.

AGENCIA DE APROBACION
 27-V-51
 Las Palmas de G.C. 23 de
 El Delegado Provincial Presidente



domingo angulo amador
 ARQUITECTO • LAS PALMAS

MEMORIA DESCRIPTIVA.-0.- Generalidades.

Habiéndonos encargado, "Comunidad Finca de los Morales", el estudio y redacción definitiva, de proyecto de urbanización a realizar en terrenos de su propiedad, situados en Tauro, término municipal de Mogán,

HEMOS CONSIDERADO EN LA REDACCION DEL MISMO:

- a) Cuantos datos de interés preceden a todo estudio, además del programa de necesidades, siendo correcto el recibido por el propietario.
- b) Que la composición y diseño tanto general de zonificación, uso, etc., estén de acuerdo con cuantas sugerencias se nos han señalado, tanto más con el ambiente y paisaje urbanístico, salvo correcciones o modificaciones que en el proceso de estudio y diseño definitivo hemos estimado.

Esta composición, constituye la urbanización de un terreno con superficie aproximada de 8 Ha., - cuyas características de: taquimétrico (curvas de nivel), pendientes, orientación, soleamiento,

domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS

puntos de gran visibilidad, etc., quedan anotadas en planos de situación, emplazamiento, estado actual y curvas de nivel.

- c) Los vientos dominantes, salvo raras excepciones, en esta zona, carecen de importancia.

En cuanto a la vegetación, dado las características del terreno, podemos señalar dos zonas bien diferenciadas, terrenos arcillosos de reducida pendiente y fértiles en las partes bajas; rocoso, de pronunciada inclinación y de escasa vegetación natural, pero susceptible de cuidada repoblación forestal en las zonas altas.

- d) Que el trazado urbanístico, sea consecuencia de su adaptación a la orografía del terreno, "agarrándose" suavemente, tanto las vías de acceso y escalintas como la zonificación, a las curvas de nivel existentes en el terreno.

La zonificación, y la posterior ocupación y construcción de parcelas de esta urbanización, se adaptará a una normativa, que si bien no es "vigente", sí tenemos una normativa "PATRON" que responde y obliga a valorar el paisaje natural y urbanístico de aquella zona, "typical canary".

El programa de la urbanización es bien sencillo y reduci

domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS

do, está destinado a satisfacer las necesidades de habitabilidad, recreo y uso para cultivos, "de pequeña -
monta" (lechugas "para ensalada casera")... de un de--
terminado número de familias, además de encajarse algu-
nas parcelas de mayor dimensión y privilegiada situa--
ción, para la construcción de centros recreativos, hote-
leros o residenciales; así como centros recuperativos,
saunas, etc., dado que su situación nos parece acertada
por la buena orientación y soleamiento.

POR TODO ELLO,

Hemos resuelto el presente estudio de acuerdo con las -
condiciones siguientes:

1.- Situación y emplazamiento.-

El terreno en que se pretende llevar a cabo la citada -
urbanización, está situado en el lugar denominado "Fin-
ca de los Morales", T^o auro, término municipal de Mogán, -
teniendo como emplazamiento el que se especifica en el -
plano de situación y emplazamiento.

El terreno disponible presenta una superficie irregular,
a modo de pequeño valle cerrado por montículos laterales
y frontalmente. Desde el acceso a la urbanización por la
parte del poniente comienza un ligero declive ascendente
según las 3 vertientes SUR-NORTE, - NORTE-SUR y de forma

domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS

insinuada PONIENTE-NACIENTE, ocupando zonas cuyas cotas de acceso y final de la urbanización son respectivamente cota 45 (acceso), y cotas: 105-montículo con cara al Sur y 115-montículo con cara Norte.

Los LINDES que determinan la superficie de terreno objeto del presente estudio, deslindan con terrenos de la misma propiedad.

La superficie total del terreno disponible es de - 80.065 m².

2.- Descripción funcional del proyecto.-

PLANEAMIENTO URBANISTICO

ZONIFICACION

De acuerdo con el programa a desarrollar, terreno disponible, pendientes y continuidad de las curvas de nivel, orientación, SOLEAMIENTO, vientos dominantes, ZONAS de - GRAN VISIBILIDAD, (importante, dado "su estratégico emplazamiento") etc., hemos realizado una sencilla y racional ZONIFICACION.

Una calle central, siguiendo la pendiente del terreno, dá acceso a la urbanización, acabando en un montículo median^{te} una pequeña rotonda. Próximo al acceso hay dos desviaciones a la derecha formando una calle de circunvalación

domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS

En el trazado de calles se ha tomado como "método", lo
gnar una mayor economía, así como evitar obras artifi-
ciosas que lejos de beneficiar, romperían su adaptación
a la naturaleza, dando el 7% como pendientes más desfa-
vorables.

Unas escalinatas de acceso a modo de "atajo", si bien hacen "sudar lo suyo", evitan largas y penosas caminatas de los peatones a lo largo de las calles,

De todo ello,

OBTENEMOS COMO RESULTADO CAUNTO OBSERVAMOS EN PLANOS

ADJUNTOS:

Superficie de terreno a urbanizar - 80.065 m2.

Superficie de parcelas destinadas a la
la edificación.....= 51.783 m2.

Superficie, de zonas verdes, exenta
de edificación, exceptuando peque-
ñas construcciones comunales y de
recreo.....

Superficie de calles, incluso ade-	
ras.....	8.687,- "

Superficie de escalinatas..... 420,- "

Superficie destinada a aparcamientos	600,- "
	28.282,-m2.

domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS

14 15-V-78 ES

Suma anterior.....	28.282,- m2.
Coeficiente de ocupación en c/. parcela 25%.	
Superficie de parcelas, libre de edificación (destinada a espacios libres y pequeños cultivos, 75% s/... 51.783).....	38.837,- m2.
Superficie exenta de edificación=	67.119,- m2.
Superficie edificable=	12.946,- "
TOTAL=	80.065,- m2.

Coeficiente de ocupación total - 19,3%
(m2. edificación/m2. urbanización).

Descripción general.-

Esta urbanización la constituye un conjunto de zonas bien diferenciadas, que por su disposición se adaptan a una racional conexión entre ellas y según el funcionamiento.

A,B.-

a) Zonificación (A), de parcelas para uso familiar, en plano correspondiente, siendo su uso, volumen, coeficiente de ocupación y altura de edificación el que se señala

domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS

en el citado plano y: ORDENANZA REGULADORA.

6).- Zonificación de 3 parcelas de superficies: 7.300, 7.750 y 2.150 m². respectivamente, destinadas a zona - hotelera, residencial, centros de recuperación y sanitario, así como bloques de apartamentos, en régimen hotelero de explotación.

D,E.- Constituye la zona verde, con instalaciones deportivas, recreativas, de mantenimiento, comerciales, comunales, asistencial, de reserva, etc.

Un sencillo enlace de zonas, tanto privadas como comunales, adaptadas y "rastreadas" al terreno disponible, a modo de media "cacerola", dan a la zona un ambiente urbanístico agradable y unitario, con cierto "carácter urbano".

Se prevee un desarrollo completo de número de elementos o dependencias aptas para satisfacer con autosuficiencia las necesidades de los 600 - 700 habitantes que darán vida a este pequeño poblado.

PROGRAMA DE SERVICIOS. CONSTRUCCION.

Observaciones generales.- Dado el desnivel existente en determinadas zonas del terreno, con acusada diferencia de cotas, se hace necesario realizar excavaciones, mu-

domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS

ros de sostenimiento y "piedraplenado", según la sección transversal de las calles, (situadas en el montículo de cara Norte), para la construcción y pavimentación de las mismas.

Materiales y características constructivas.

Red de viales y escalinatas.— Como elementos de conexión se ha estudiado el trazado de una red de viales con anchuras de 7 metros lineales, provista de paso de peatones, a uno o ambos lados de la calzada.

Estas vías estarán afirmadas y pavimentadas, con riego asfáltico, sobre pavimento de "macadam ordinario" de 20 cm. de espesor.

Las aceras de 100 cm. de ancho, estarán provistas de bordillo de hormigón prefabricado y pavimentadas con una capa de hormigón de 8 cm. de espesor sobre encachado; fundido en obra y con juntas de 5mm., cada 60 cm. de longitud.

Las calles estarán dotadas de red de alcantarillado, así como las aceras de las conducciones de luz, agua y alumbrado público y si se estimase conveniente, conducción telefónica.

domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS

Queda especificado que regirá el mismo tipo de construcción en calles, para la pavimentación y terminación de zonas de aparcamientos.

Las escalinatas para acceso de peatones, estarán formadas por un previo escalonamiento y adaptación del terreno, y acabado de losetas basálticas "lajas" con "buena vista", dejando juntas bien pronunciadas entre ellas.

SERVICIOS.

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.— Próximo a los terrenos donde se ubicará la urbanización objeto del presente estudio para una conducción de agua potable procedente de pozo situado en terrenos de la misma propiedad, Dado que el agua procede de filtración natural en capas acuíferas subterráneas, poseen gran pureza química y bacteriológica.

Mediante análisis periódicos en laboratorios competentes de organismos oficiales y por informe emitido por las mismas, se confirmará ("periódicamente"), que las características organolepticas físicas y químicas, correspondan a las normas de potabilidad, (calidad de las aguas de alimentación).

domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS

15-V-78

Para el caudal a suministrar, se ha estudiado un gasto medio por habitante y día de 350 l, siendo a nuestro criterio, suficiente y en exceso a lo previsible.

Se ha previsto instalar en las más altas, un depósito regulador, con capacidad de 360 m³., estableciéndose durante su mantenimiento una somera vigilancia y control con objeto de que suministre un agua bacteriológica y químicamente pura.

Desde este depósito regulador, se distribuye el agua, a las diferentes parcelas, mediante una red ramificada de tuberías de hierro galvanizado con calibres: 4" para ramales principales y 3" para derivaciones, tal como se especifica en planos de abastecimiento de agua. Estableciéndose un sistema de collarín de toma, tabernáculo, y llave de paso para c/acometida.

La presión máxima previsible dada la altura del depósito regulador es aproximadamente de 4 atmósferas.

RED DE ALCANTARILLADO.-

Se ha establecido una red de saneamiento para la evacuación de aguas residuales de tal forma que está constituido por 3 ramales, dos de ellos unidos a su vez, para acabar en dos colectores generales a desaguar en un pozo ge

domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS

15-V-70

neral de registro y desde éste son conducidas, aquellas, a una estación depuradora cuyas características señalamos.:

PLANTA DE ESTACION DEPURADO tipo ADR, modelo 17,5

Estación de digestión aerobia.

Sistema de aireación prolongada.

Depuración de vertido procedente de población de 500 habitantes.

Caudal máximo de agua a tratar= 100 m³/día

Potencia= 4C.V.

Caso de crecimiento de población, posibilidad de equipamiento en serie con máquina tipo ADR.

Está provista esta máquina de:

- a) Rejilla de retención de sólidos.
- b) Zona de aireación, donde se mezclan las aguas brutas y los fangos procedentes de la zona de calificación sometiendo el conjunto a una fortísima y prolongada aireación, esto es: Oxidar la materia orgánica, - descomposición de la materia orgánica en dióxido de carbono, residuos minerales y agua.
- c) Zona de clarificación donde se produce sedimentación de fangos, el agua sale ya depurada, sin peligro alguno de contaminación siendo susceptible de su uso en riego mediante una cloración.

domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS

14
15-V-72
d) Los fangos sedimentados son reenviados a la zona de aireación por inyección de aire, verificándose de modo continuo el proceso.

El resultado es un alto grado de depuración.

Las acometidas a la red general de alcantarillado se efectuarán en su día con tubería de cemento centrífugo y diámetro mínimo de 15 cm. estableciéndose una arqueta general de recogida en cada parcela.

Esta instalación de acometida al saneamiento, anteriormente citada, a nuestro juicio, podría instalarse antes de la pavimentación en calles y aceras, rebundando en una mayor economía, pues aún cargándole su coste al m2. de solar, por aquello de: "Hagamos las cosas bien y una sola vez", saldrían beneficiadas, tanto la economía del propietario al construir en c/parcela, como la conservación de la calzada.

La tubería que forma la red de saneamiento, entendiéndose los pozos de registro, irán situadas en el centro de la calzada.

La red de saneamiento constituida por colectores y derivaciones (de diámetros 30 y 25 respectivamente), empalmes, disposición de pozos de registro con equidistancias superiores (no superiores) a 50 m., conexiones, así como situación de la estación depuradora queda es-

domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS

15-V-78
14
33
pecificado tal y como vienen diseñados en planos adjuntos.

Energía eléctrica.-

En cuanto a la energía eléctrica señalaremos las fases características de, GENERACION, TRANSFORMACION, TRANSPORTE, DISTRIBUCION y de UTILIZACION.

La GENERACIÓN de la energía eléctrica necesaria en esta urbanización se suministrará desde un GRUPO, instalado, en terrenos próximos, propiedad de "Comunidad -- Finca de los Morales", que de llegar una línea de alta tensión o bien necesitar una rectificación, será imprescindible instalar una estación TRANSFORMADORA subterránea.

Esta se construirá en la zona de mantenimiento, (junto a la estación depuradora).

En cuanto a su TRANSPORTE la conducción de energía eléctrica a la urbanización será aérea (h 6 m.), siendo subterránea la conducción interior a la misma.

Se ha previsto la construcción de dos conducciones de tubería de Uralita de 10 cm. de diámetro, (colocadas bajo la acera), para la instalación de dos redes de DISTRIBUCION de energía eléctrica, una para el alumbrado público

domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS

15-7-78
y otra para la red general de acometida y alumbrado en c/ parcela.

Esta instalación productora de energía eléctrica será provisional, pues en su momento oportuno y de acuerdo con la demanda y con la posible ampliación de la urbanización, se creará una estación productora de energía eléctrica, para que la citada urbanización y ampliación de la misma tenga su "autosuficiencia luminosa".

Las líneas de conducción se instalarán y ramificarán - con una disposición en sectores, con sus correspondientes acometidas, elementos de cortocircuitos y aparatos de maniobra para la interrupción de cada uno de los ramales en caso de averías, reposición. etc.

Estos ramales irán dispuestos, de forma que, con un determinado factor de reducción, se logre el máximo equilibrio posible de cargas.

Alumbrado público.-

Como anteriormente hemos citado, se prevee una canalización hermética de tubos de fibrocemento para instalación de la red subterránea de energía eléctrica, mediante un cable manguera, con arquetas de registro cada 50 m., a parte del registro de empalme en la base de cada alumbrado, (poste).

domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS

Las columnas de alumbrado público se han proyectado, sean de la casa BJC, tipo F-95600 de 6 m. de altura, con farola acoplada marca BJC, tipo F-10935, de 405 mm. de diámetro, dotada con lámparas de 200 W., y con características aptas para el alumbrado de distribución simétrica extensiva.

Estas columnas irán colocadas al tresbolillo con respecto a las de la acera opuesta, y a una distancia máxima, en hilera, de 50 m., lográndose de esta disposición con 25 m. de separación "media", una iluminación suficiente para las vías de circulación y una armonía en luminosidad, además de que con esta disposición al tresbolillo se evita que la circulación se efectúe por el centro de la calzada, al ser uniforme la luminosidad conseguida.

14 15-V-88

ANEXO A MEMORIA

Suministro de agua potable.-

LA ACOMETIDA DESDE C/PARCELA SE EFECTUARA A UNA RED GENERAL DE TUBERIA DE HIERRO GALVANIZADO CON AGUA POTABLE PROCEDENTE DE UN DEPOSITO REGULADOR, ALIMENTADO POR UN POZO EXISTENTE EN LA FINCA RUSTICA COLINDANTE CON LA URBANIZACION.

Red de saneamiento.-

Estará constituida por, DERIVACIONES, COLECTORES, POZOS DE REGISTRO, etc., que verterán finalmente en una ESTACION DEPURADORA que asegura la oxidación del afluente.

La capacidad de la ESTACION DEPURADORA será apta para el tratamiento de aguas procedentes de una población - de 500 habitantes máximo, pudiendo en su caso hacer un equipamiento en paralelo, para caso de mayor afluente.

domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS

14 17-1-78

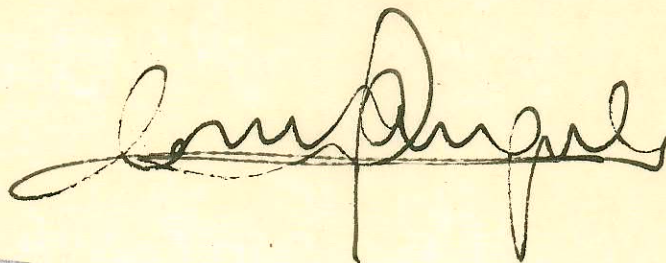
AVANCE DE PRESUPUESTO.-

La construcción y realización total de las obras necesarias para la urbanización en proyecto, tal como se describe en planos, se expone y condiciona en esta Memoria Descriptiva y se detallan en los restantes documentos, se estima en un coste aproximado de CINCO MILLONES TRESCIENTAS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTAS QUINCE PTAS. (5.376.915,- Ptas), partida alzada a justificar en presupuesto de contratación de las obras y mediante certificaciones firmadas por el Arquitecto Director Facultativo, de las citadas obras de urbanización.

=====

El Arquitecto que suscribe, creyendo cubierto el programa de necesidades, redacta y firma con el resto de los documentos, la presente Memoria Descriptiva, en

Las Palmas, Noviembre de 1.967



Fdo.

domingo angulo amador
ARQUITECTO • LAS PALMAS