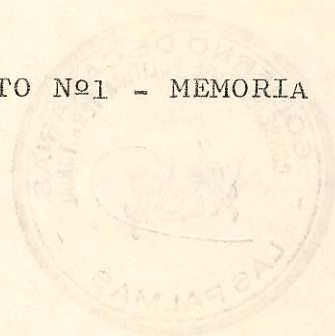


El Consejo en Resolución de fecha
de 1965, según la APROBACION
"DEFINITIVA" del presente expediente

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE PUERTO RICO
EN SU VI Y VII FASE

DOCUMENTO Nº1 - MEMORIA



MODIFICACION PLAN PARCIAL DE PUERTO RICO

I N D I C E

DOCUMENTO Nº1.- MEMORIA

- Memoria General.
- ANEXO 1.- Computo de las volumetrías de la fase VI
- ANEXO 2.- " " " " " " " VII
- ANEXO 3.- Comparación con lo anterior de las características urbanísticas del suelo modificado.

DOCUMENTO Nº2.- PLANOS DE INFORMACION

- Plano nº1.-Plan Parcial vigente y estado actual de la Urbanización.
- Plano nº2.-Zonas afectadas por la Modificación.
- Plano nº3.-Topográfico de las zonas de Actuación.
- Fotografías con plano de referencia.

DOCUMENTO Nº3.- PLANOS DE PROYECTO

- Plano nº4.- Delimitación de zonas y asignación de usos.
- Plano nº5.- Red de Comunicaciones.
- Plano nº6.- Perfiles longitudinales.
- Plano nº7.- Tipos de calles y sendas.
- Plano nº8.- Red de agua e hidrantes.
- Plano nº9.- Red de alcantarillado.
- Plano nº10.- Red de electricidad.
- Plano nº11.- Red de alumbrado público.
- Plano nº12.- Red de telefonía.
- Plano nº13.- Parcelario.
- Plano nº14.- Plan de Etapas.

DOCUMENTO Nº4.- ORDENANZAS REGULADORAS

- Ordenanzas Reguladoras de las parcelas de la Modificación.
- Anexo 4.-Relación de parcelas y sus superficies de la fase VI modificada.
- Anexo 5.- Relación de parcelas y sus superficies de la fase VII modificada.

DOCUMENTO Nº5.- PLAN DE ETAPAS

- Evaluación económica y plazos de ejecución.
- Modo de ejecución y compromisos.
- Anexo 6.- Proyecto de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de Puerto Rico.



MEMORIA GENERAL

1. ANTECEDENTES Y DESCRIPCION.-

El Plan Parcial de Puerto Rico, fué aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 17 de Diciembre de 1.967. De sus obras de Urbanización se han llevado a término sus 5 primeras fases, estando en ejecución la 6ª y quedando pendiente su 7ª y última fase.

La 6ª fase está constituida por las estricciones de la montaña de Amadores (ó Llamadores, según usual deformación toponímica). La 7ª fase se sitúa en el barranco del Agua de la Perra así como en los altos de la loma que lo separa del valle de Puerto Rico.

La presente modificación del Plan Parcial se concreta en las siguientes actuaciones(v. plano 2):

A) En la fase VI.-

- Sustitución de la parcela H-13 destinada a Hotel, con una superficie de 56.609,-m2. por una serie de parcelas mediante la introduccion en la misma de un vial público y el trazado de las correspondientes redes de infraestructura.

- Remodelación parcelaria del Sector central ó de aguas vertientes



B) En la fase VII.-

Eliminación de las parcelas mas altas del ramal de la loma Poniente (nºs. 327 a 315 inclusives) y la remodelación del valle, que se organiza fundamentalmente creando en su fondo una amplia zona de uso público (ocupada en gran parte anteriormente por la parcela H-17 destinada a Hotel) y situando las parcelas en las plataformas próximas -- rocosas que lo conforman.

2. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

QUE SE PROPONE.-

2.1 FASE VI.- La parcela H-13, objeto de la modificación,

situada en la zona mas alta de la Urbanización se -- proyectó con destino a Hotel de reposo de 5 estre--- llas con todas las instalaciones que les son propias. La dinámica de la contratación turística, sin embargo, se ha decantado irreversiblemente en los últimos 12 años por la petición de plazas hoteleras en las grandes ciudades y de plazas para-hoteleras (apartamentos y bungalows) en las Urbanizaciones turísticas de descanso, teniendo la tendencia como razón lógica determinante no tanto el factor económico como la mayor flexibilidad y libertad de utilización que demande el turista para su tiempo de vacaciones.

Esta realidad se ha impuesto de un modo paradigmático en la Urbanización Puerto Rico hasta el punto que las grandes parcelas como las que nos ocupa



han tenido o tienen que ser objeto de cambios de uso, so pena de quedar relegadas a su inicial aspecto de páramo desierto. Asimismo las características geomórficas del terreno inducen tanto a una edificación mas dispersa como con mejores posibilidades de adaptación a la topografía. Así pues la parcela H-13, situada en un altozano, en cuyas cotas altas, y según Ordenanzas, era previsible la construcción de un edificio de altura, devendrá con la modificación en una serie de edificaciones bajas acopladas al terreno en descenso hacia el barranco de Amadores.

Por otra parte las modificaciones que se introducen en la zona central o de aguas vertientes y su justificación son las siguientes:

a) Se reduce la parcela de la zona comercial, equilibrándola a las necesidades reales de esta VI fase. Tengase en cuenta que el gran Centro Civico Comercial de la fase IV, capaz para toda la Urbanización, absorve la demanda administrativa, lúdica y la del comercio de impulso, precisándose solamente el comercio de primera necesidad. Estando prevista en esta fase una población de 3.500 habitantes el módulo resultante:

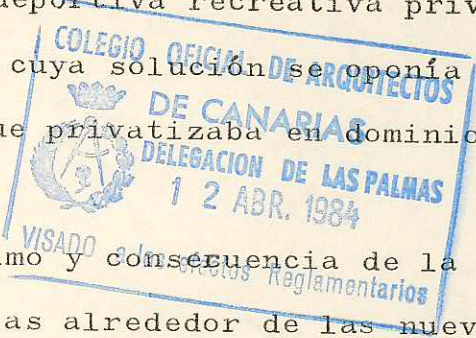
$$\frac{5.100 \text{ (m}^2 \text{ de edif. com.)}}{3.500 \text{ (habitantes)}} = 1,46 \text{ m}^2/\text{habitante.}$$

Supera las cifras utilizadas normalmente para este tipo de dotaciones.

b) Se traslada la zona deportiva privada, situada anteriormente sobre la loma de aguas vertientes, y, por tanto, inadecuada por la continua presencia de vientos, a la suave vaguada contigua (destinada anteriormente a zona comercial) conformando una parcela de 19.000 m2., suficiente, igualmente, para las necesidades del Sector.

c) Se reparcela el islote resultante entre las calles P., S. y T., dandole un uso residencial con volumetría de 2 plantas de altura.

2.2. FASE VII.- Aparte de traspasar por su validez general a esta fase las consideraciones expuestas para la parcela H-13 de la VI fase, procede exponer las razones que avalan la nueva redistribución que se propone para el valle del Agua de La Perra. Efectivamente, constatada la aceptación alcanzada por el Valle de Puerto Rico conviene reproducir aquí su modelo de organización, esto es establecer los apartamentos en anfiteatro sobre una zona común -ya sea verde de dominio público, ó deportiva recreativa privada pero de uso público- a cuya solución se oponía el planteamiento anterior que privatizaba en dominio y uso el fondo del valle.



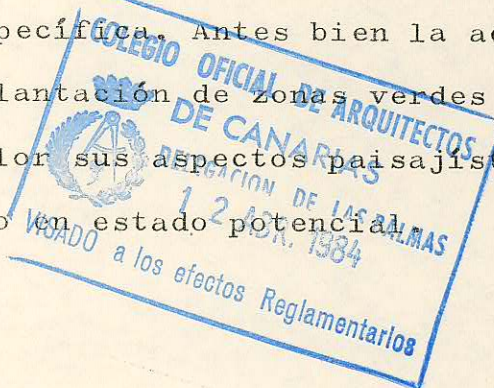
Por último y consecuencia de la concentración de las parcelas alrededor de las nuevas zonas comunitarias creadas, resulta la lógica supresión del ramal lineal señalado en el apartado 1-B.

En resumen el presente Modificado conlleva a una mas lógica y equilibrada zonificación y dota a la fase VI de las zonas verdes públicas de las que - carecía. Asimismo, lejos de aumentar la edificación supone una notable disminución del volúmen a construir, tanto en el total de las dos fases como en cada una - de ellas, tal como se expone en los correspondientes cuadros de características.

3. INFORMACION URBANISTICA.-

3.1. Propiedad.- Los terrenos objetos del Plan Parcial vi-- gente y de su Modificación pertenecen a la entidad -- Puerto Rico, S.A.

3.2. Características naturales.- El terreno de actuación -- coincide en la fase VI con los límites de las parce-- las H-13, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, E y F. En la fase VII se inscriben en el anfiteatro roco-- so que delimitan y conforman el valle de Agua de La - Perra; en este barranco no existen edificaciones y, - salvo su valoración total como elemento geográfico, no posee vegetación ni elemento geomórfico que demande - una protección específica. Antes bien la acción urba-- nizadora y de implantación de zonas verdes programa-- das pondrán en valor sus aspectos paisajísticos mas - notables, hoy solo en estado potencial.



3.3. Características urbanísticas, según la ordenación anterior de los terrenos afectados por la presente modificación.- Reproducimos las Ordenanzas de las parcelas afectadas de las fases VI y VII

VI FASE

PARCELA H-13. Superficie:56.609 m2. Volumen \leq 103.413,16 m3.

Condiciones de uso: Hotel de 5 estrellas.
Condiciones de volumen:volumen asignado:3,24 m3/m2.
Ocupación en planta: 20%. Número de plantas:libre.
Altura sobre la rasante libre.

PARCELAS 299 y 304. Superficie 8.283 m2. Volumen \leq 12.424 m3. Condiciones de uso: Viviendas ó apartamentos.

Condiciones de volumen:Ocupación en planta:25%. Número de plantas: 2. Altura máxima sobre la rasante: 8,50 ms. Volúmen asignado 1,50 m3/m2.

PARCELAS 300,301,302 y 303. Superficie 10.887 m2. Volúmen \leq 24.496 m3. Condiciones de uso: viviendas ó apartamentos.

Condiciones de volúmen:Ocupación en planta:2,5%. Número de plantas:3. Altura máxima sobre la rasante 11,50ms. Volúmen asignado 2,25 m3/m2.

PARCELAS 305,306,307 y 308. Superficie 11.402m2. Volumen \leq 11.402 m3. Condiciones de uso: Viviendas ó -- apartamentos.



Condiciones de volúmen: Ocupación en planta: 33%. Número de plantas: 1. Altura máxima sobre la rasante: 4,25 ms. Volúmen asignado 1 m³/m².

PARCELA E. Superficie 24.100 m². Volúmen < 72.300 m³.

Condiciones de uso: Comercial.

Condiciones de volúmen: Volumen asignado: 3 m³/m². Ocupación en planta: 50%. Número de plantas: 2. Altura máxima sobre la rasante: 2 ms. por debajo de la misma.

PARCELA F. Superficie 23.250 m². Volúmen < 13.950 m³.

Condiciones de uso: Deportivo privado con construcciones complementarias de otros usos vinculados a las actividades propias de la parcela.

Condiciones de volúmen: Volúmen asignado: 0,6 m³/m².

Número de plantas: 1. Altura máxima sobre la rasante: 5 ms.

VII FASE

PARCELA H-17. Superficie 42.160 m². Volúmen < 84.320 m³.

Condiciones de uso: Hotel de 5 estrellas.

Condiciones de volúmen: 2 m³/m². Disposición libre.

PARCELA H-18. Superficie: 22.180 m². Volumen < 22.180 m³.

Condiciones de uso: Viviendas unifamiliares individuales en una sola planta.

Condiciones de volúmen: Superficie máxima cubierta: 33% de la parcela.

PARCELA 335. Superficie: 5.360 m². Volumen < 6432 m³.

Condiciones de uso: viviendas o apartamentos.

Condiciones de volumen: Superficie máxima cubierta: 20% pudiendo acogerse a los aumentos establecidos para escalonamientos. Número de plantas autorizadas: 2. Altura máxima sobre la rasante: libre.- Volumen resultante: 1,20 m3/m2. Separación a linderos: 4 ms. a alineaciones y 3 ms. a ejes medianeros.

-PARCELA 315. Superficie: 16.706 m2. Volumen ≤ 16,706 m3.

Condiciones de uso: viviendas unifamiliares individuales en una sola planta.

Condiciones de volumen: Superficie máxima cubierta 33% de la parcela.

-PARCELAS 327,328,329,330,331,332,333 y 334.

Superficie: 19.354 m2. Volumen ≤ 29.031 m3.

Condiciones de uso: Viviendas ó apartamentos.

Condiciones de volumen: Superficie máxima cubierta 25%, pudiendo acogerse a los aumentos establecidos para escalonamientos. Número de plantas: 2. Altura máxima sobre la rasante: 2 metros por debajo de la misma. Volumen resultante: 1,50 m3/m2.

-PARCELA G. Superficie: 4.980 m2. Volumen ≤ 14.940 m3

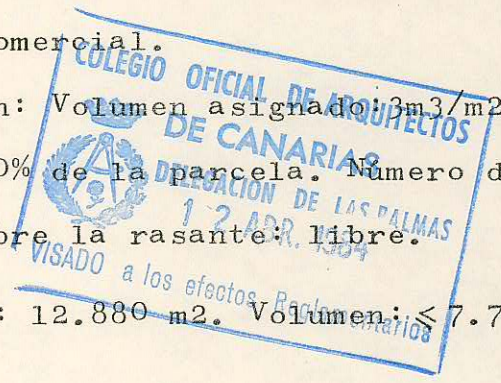
Condiciones de uso: Comercial.

Condiciones de volumen: Volumen asignado: 3 m3/m2.

Ocupación en planta: 50% de la parcela. Número de plantas: 2. Altura sobre la rasante: libre.

-PARCELA H. Superficie: 12.880 m2. Volumen: ≤ 7.728 m3.

Condiciones de uso: Centro deportivo recreativo.



Condiciones de volúmen: Volumen asignado: 0,6m³/m².

Número de plantas: 1.

El resto del territorio afectado no parcelario pertenece a la fase VII y correspondería bien a viales ó a suelo no programado (rústico según la Ley del R. del S. y O.U. de 12 de Mayo de 1.956).

4. CARACTERISTICAS DE LA MODIFICACION DEL PLAN.--

Las características de la modificación se exponen genéricamente en los apartados 1 y 2 de esta memoria y se concretan en la documentación gráfica así como en las correspondientes Ordenanzas Reguladoras. En lo que respecta a la descripción de las principales características de las redes, bases de cálculo de las mismas, etc. nos remitimos al correspondiente proyecto de Urbanización que se presenta conjuntamente con esta Modificación y como su continuación, donde se desarrollan específicamente.

Dada la índole de modificación o reformado del presente trabajo procede, fundamentalmente, la reseña de sus datos urbanísticos en comparación con la ordenación anterior, lo que se hace en los Anexos siguientes.



ANEXO 1.- COMPUTO DE LA VOLUMETRIA DE LA FASE VI

ANTES

<u>PARCELA</u>	<u>S(M2)</u>	<u>M3/M2</u>	<u>V.(m3)</u>
H13.....	56.609.....	3,24.....	183,411
299 y 304	8.283.....	1,50.....	12.424
300,301,302,303.....	10.887.....	2,25.....	24.496
305,306,307,308.....	11.402.....	1	11.402
E.....	24.100.....	3	72.300
F.....	23.250.....	0,6	13.950
			317.983m

AHORA

<u>PARCELA</u>	<u>S(M2)</u>	<u>M3/m2.</u>	<u>V.(m3)</u>
299 á 308 inclusives..	99.565.....	1,5.....	149,347
336 á 379 "			
E.....	5.100.....	3	15,300
F.....	19.000.....	0,6	114,00
			176.047m



ANEXO 2.- COMPUTO DE LAS VOLUMETRIAS DE LA FASE VII

ANTES

PARCELA	S(M2)	m3/m2	V(M3)
G.....	4.980.....	3,-	14.940
H.....	12.880.....	0,6	7.728
H-17.....	42.160.....	2,-	84.320
H-18.....	22.180.....	1,-	22.180
335.....	5.360.....	1,2	6.432
315.....	16.706.....	1,5	16.706
327 a 334			
inclusives.	19.354.....	1,-	29.031

181.337 m3.

AHORA

PARCELA	S(M2)	m3/m2	V(M3)
1 á 81 inclu- sives.....	94.872.....	1,5.....	142.308
C.D.I.....	5.060.....	0,25.....	1.265
C.C.I.....	1.916.....	1,-	1.916
R.P.	4.040.....	0,15.....	606
C.D.2	3.910.....	0,15.....	586
C.C.2.....	962.....	0,75.....	721

147.402m3.



ANEXO 3.- COMPARACION CON LO ANTERIOR DE LAS CARACTERISTICAS URBANISTICAS DEL SUELO MODIFICADO.-

EN LA VI FASE

	PARCELAS RESIDENCIALES		COMERCIAL		DEPORTIVO RECREATIVO PRIVADO		VIALES		OTROS USOS (Sendas y zonas de reserva no edificables)		TOTALES	
	ANTES	AHORA	ANTES	AHORA	ANTES	AHORA	ANTES	AHORA	ANTES	AHORA	ANTES	AHORA
M2.	87.181	99.565	24.100	5.100	23.250	19.000	-----	8.251	-----	3.100	134.531	134.531
M3.	231.732	149.347	72.300	15.300	13.950	11.400	-----	-----	-----	-----	317.983	176.047

VOLUMEN UNITARIO DEL SUELO PROGRAMADO ANTES 317.983 = 2,36m³/m². AHORA 176.047, = 1,31m³/m²
134.531

EN LA VII FASE

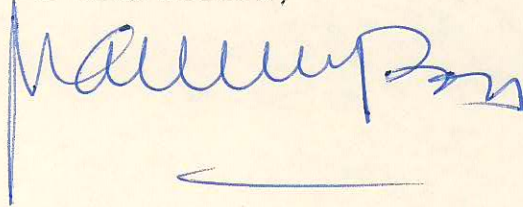
	PARCELAS RESIDENCIALES		COMERCIAL		DEPORTIVO RECREATIVO PRIVADO		VERDE PUBLICO		VIALES		OTROS USOS (Sendas y zonas de reserva no edificables)		TOTALES	
	ANTES	AHORA	ANTES	AHORA	ANTES	AHORA	ANTES	AHORA	ANTES	AHORA	ANTES	AHORA	ANTES	AHORA
M2.	105.760	94.872	4.980	2.878	12.880	13.010	-----	48.475	26.000	26.672	2.380	4.093	152.000	190.000
M3.	158.669	142.308	14.940	2.637	7.728	2.457	-----	-----	-----	-----	-----	-----	181.337	147.400

VOLUMEN UNITARIO DEL SUELO PROGRAMADO ANTES 181.337 = 1,19m³/m². AHORA 147.402 = 0,78m³/m².
190.000



Las Palmas de G.C., Junio de 1.983

EL ARQUITECTO,



**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS**
DELEGACION DE LAS PALMAS
12 ABR. 1984
VISADO a los efectos Reglamentarios