

Plan Parcial "LOS ABRIGUITOS"

Que el presente expediente
Plan Parcial de los Abriguitos

ha sido sometido a la Comisión Provincial
de Urbanismo de S/C. de Tenerife, en sesión
plenaria del día 17-10-83
siendo aprobado definitivamente.

El Secretario de la Comisión,



MEMORIA "PLAN PARCIAL LOS ABRIGUITOS"

- * Memoria explicativa y justificativa.
- * Tablas resumen(I y II).
- * Desarrollo de los módulos del Reglamento de Planeamiento.
- * Estudio económico - financiero.
- * Plan de etapas.
- * Anexo a memoria.

(páginas:1 hasta la 21)

ORDENAZAS REGULADORAS.

- * Capítulo I: Condiciones generales.
- * Capítulo II: Ordenanzas generales de la edificación.
- * Capítulo III: Condiciones particulares.
- * Capítulo iv: Condiciones estéticas.

(páginas:22 hasta la 35)



PLAN PARCIAL "LOS ABRIGUITOS"

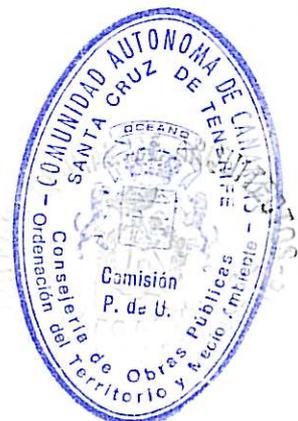
MEMORIA

INTRODUCCION.

La asociación de amigos "O.C.I.R.A." , propietaria de los terrenos que se estudian en éste proyecto, y en régimen de comunidad con todos sus afiliados, acomete la transformación del lugar en suelo urbanizado destinado a la construcción de edificaciones de carácter particular.

Por tanto no es necesario enunciar las posibilidades de promoción, puesto que serán ellos mismos los beneficiarios y compradores.

El sistema de promoción es el de mantenimiento de los costes y compra del terreno por medio de las cuotas de sus afiliados.



DESCRIPCION
DEL TERRENO

El terreno objeto del plan tiene una superficie total de 10 Ha,68 a,17'60 ca. Limita al N.O. (270) y S.O. (510m) con los terrenos de I.F.I.B.E. S.A. , al S.O. con el mar, en 80 m. y al N.O. con los terrenos del sanatorio en el Barranco de Pilonos en 700m.

En la topografía de la finca podemos diferenciar dos partes: alta y baja, con una inclinación que nos lleva desde la mas alta hasta el mar.

La alta está conformada por la ladera superior y atravesada por la vía existente y de acceso desde la autopista . Se forman en ella pequeñas vaguadas que se pierden a medida que se acercan al mar.

La baja es una zona formada por el desnivel del terreno y que forma la altura del cauce del Barranco de Pilonos, desembocando en la playa de los Abrigos.

Geologicamente, el terreno está constituido en su totalidad por masas de puzolana conocida comunmente como "tosca" (de la cual existen aún antiguas canteras). Es de color blanco-amarillento, muy porosa, grandes coqueras y bastante homogénea.

Aparecen rocas basálticas en la superficie del fondo del Barranco de los Pilonos



COSTA

Sin altura pronunciada, es sin embargo bastante recortada . El accidente natural de mayor importancia, es la playa de los Abrigos, actual enclave de las casetas de madera, colindante con los terrenos del plan. Junto a ésta, la Caleta Cebrián, también de arena, compartida por éstos terrenos y los de I.N.F.I.B.,E.S.A. S. S.

CLIMA

Con respecto al clima, puede incluirse a la finca dentro de una zona de la isla con vientos dominantes del N.E. persistentes y de mayor intensidad en primavera y verano.

Las precipitaciones no alcanzan 100mm/año; soleamiento de 10 horas/ día y temperatura media anual de 21°C., con máxima de 30°C. y mínima de 15°C.

VEGETACION

La vegetación es prácticamente inexistente, solamente en los barrancos aparece la vegetación típica de éstas zonas, formada por tabaibas y cardones.

INFORMACION
URBANISTICA

El vigente Plan General de Arico, califica la franja situada entre la autopista y el mar como de reserva urbana, estableciendo la normativa urbanística que habrán de tenerse en cuenta en los planes parciales en ella desarrollados.



Las normas de aplicación son las que se refieren a "Nuevos asentamientos para la población estable".

En el plano de situación se señala la posición de los terrenos de los planes parciales aprobados hasta el momento y que son: Plan P. "Bahia del Sol" (I.F.I.B.E. S.A.) Plan P. "Los Abades (Platesa)" y Plan P. "Los Amigos del Mar".

INFRAESTRUCTURA
EXISTENTE

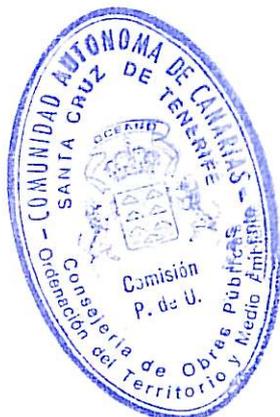
El acceso a éstos terrenos se realiza actualmente por un camino desde la autopista del sur.

Existe además el proyecto de realización mediante un lazo a la autopista presentado ya en la Delegación Provincial de Obras Públicas por los promotores de I.N.F.I.B.E.S.A

Estos terrenos están conectados con la estructura viaria de I.N.F.I.B.E. S.A, la cual prolonga por su arteria principal y por una paralela a la costa que comunica con ésta.

Así mismo continúa la avenida costera de los planes parciales vecinos en la zona que limita con el mar.

Los terrenos no están conectados en la actualidad con ninguna conducción de agua, ni disponen de depósito, sin embargo la cercanías de conducciones importantes en cotas más elevadas, permitirá la traída



de los caudales necesarios para el asentamiento de la zona.

El transporte de energía eléctrica a 66 Kv. discurre por el margen de la autopista. La subestación de que se abastecerá la zona estará situada entre Fasnía y Arico, y desde allí se hará la distribución en 22 Kv.

No existirán líneas telefónicas en la finca.

OBJETIVOS DEL PLAN

El objetivo del plan parcial es ordenar los terrenos para hacerlos aptos de recibir edificaciones para nuevos asentamientos de población estable y por tanto el carácter de desarrollo perseguido es el calificado en el Plan General como de tipo "nuevos asentamientos de población estable" y por lo tanto deberá atenerse a sus determinaciones para este tipo de planes.

El plan parcial del cual es promotora la asociación O.C.I.R.A. es una primera fase del fin propuesto como la consecución de una vivienda para cada asociado, y además que obtenga un número remanente de ellas para que se puedan afrontar con su venta los gastos que se deriven de la urbanización y acondicionamiento de los terrenos, sin que suponga para los asociados un gasto excesivamente grande.

No tiene por lo tanto un interés comer-



cial, sino el bien de la comunidad de los asociados, que actualmente son propietarios de las casetas de madera asentadas en la zona.

CRITERIOS
DE
ORDENACION

Los estándares utilizados son los correspondientes a una ordenación de asentamiento de población estable:

- ~~Edificabilidad media de 115 m³/m².~~
- Densidad de 150 habitantes/hectárea.

La estructura urbana deberá ser sencilla adecuándola a la características topográficas del terreno.

El viario de tráfico rodado deberá estar jerarquizado de acuerdo con la función de cada vía.

Debido a los costos extras que se tendrían, no se ha intentado segregar el tráfico peatonal del rodado.

Las parcelaciones debido al especial tipo de promoción se debe hacer teniendo en cuenta un sólo tipo de edificación residencial y en parcela común, que según el plan general necesita un mínimo de 1.000 m². de solar.

La ordenación procurará obtener en profundidad zonas de atracción de equipamiento.

La costa deberá estar dotada de buena accesibilidad, tanto de tráfico rodado co-



mo peatonal, así como de todas las instalaciones para las actividades propias de ella

Se intentará a través de las ordenanzas de asegurar una unificación del conjunto que lo haga reconocible.

ORDENACION

Se ha tratado de dar a la estructura urbana una formación orgánica y en la que su espina dorsal recorre la totalidad desde su acceso principal al N.O. hasta la playa de los abrigos situada al S.E. de la ordenación.

La conexión actual del exterior a la finca se realiza por un camino que comunica con la vía principal, éste conectará con el plan parcial de I.N.F.I.B.E. por el N.O., además de por ésta vía, estará comunicado con el planeamiento de la zona, por una vía paralela a la costa de doble circulación en el S.O., y la avenida de la costa por el S.O.

Las vías de servicio de las parcelas observan un circuito cerrado de ida y vuelta, siendo así de un sentido de circulación y con un aparcamiento lateral.

En la anchura de las vías de circulación se ha tenido en cuenta una jerarquización de usos. La principal es de 14 m., siendo dos aceras 1'30 m. a ambos lados así como aparcamientos de 2'20 de lado de 7'00 m. de calzada

La avenida de la costa tiene 7 m. de calzada y 5 m. de paseo peatonal entre la



calzada y la zona marítimo deportiva que enlazará con el itinerario peatonal del planeamiento vecino.

Las circulaciones de servicio están enmarcadas en vías de 8 m. de los cuales 2 m. son para aceras, 2'20 para aparcamientos y 3'80 para calzada y serán de una sólo la dirección.

La localización de los aparcamientos obedece a las características especiales de uso de determinadas zonas de equipamiento, pués es el desarroyo de la actividad que en ella se dá, la que produce un aumento del flujo del tráfico rodado. Las dimensiones de éstos dependen del tipo . El central que divide la zona verde de la zona residencial baja, tiene 15 m. de calzada con vehículos a un sólo lado.

El total del viario alcanza el 20'7% de la superficie total de la actuación.

Con los aparcamientos realizados, no se alcanza el 50 % del total de los exigidos por el reglamento del planeamiento, no adosado a la vías de circulación, pero es cubierto por los aparcamientos interiores de cada parcela. El otro 50 % se obtiene por los adosados a las vías de circulación.

La zona residencial solamente se establece a partir de un módulo de ocupación, que nos dá por su agrupación, una determi-



nada forma de parcelas. Se prevee además que cada parcela posea una zona libre para jardín y aparcamiento en un 45% de su superficie, con una ocupación en planta de la edificación del 55%. La edificación residencial es de una planta de altura, con lo que se pretende la uniformidad y carácter propio del conjunto.

Las parcelas de equipamiento se han conectado a lo largo del barranco de Pilonos por medio de sendas ajardinadas que recorren la finca de N.O, hasta el mar al S.E. La parte más alta, las parcelas de equipamiento, conectadas con una amplia zona verde de 3.000 m. están bastante protegidas de los vientos dominantes. Se ha permitido un mayor coeficiente de edificabilidad de manera que se puedan obtener un mayor número de m² de zonas libres y de juegos. El aumento de la altura a dos plantas permite a la edificación el configurarse en una barrera de protección de los vientos.

Siguiendo el itinerario de las sendas peatonales, bordeando el barranco, llegamos a la zona libre central, colocada en la parte baja de la finca, rodea la zona deportiva de uso público por tres de sus cuatro lados, estando este último apoyado sobre un muro que nos sirve para este uso.



Esta zona está rodeada por paredes escalonadas por distintos niveles ,haciéndola así más atractiva y menos monótona.

Por unos espacios de área de juegos ,dentro de una zona prácticamente llana, enlazamos con la zona deportiva de la costa por debajo de la avenida marítima ,además de con la planta inferior del centro comercial y social que se conecta a este nivel ,ya que la diferencia de niveles para la alineación de la avenida de la costa, hace que se sitúe en un nivel más alto que las sendas ajardinadas.

Bajo la avenida, que se prevee levantar sobre pilares de hormigón armado, se colocarán las instalaciones necesarias para el uso de la zona a la que esta volcada.

En lo referente a los aspectos estéticos del conjunto, se prevee, en primer lugar, la utilización de la tosca como material de uniformidad de elementos constructivos, tales como muros de contención, cercos y cortavientos; en segundo lugar la uniformidad de la construcción mediante la utilización en ella de materiales similares; y en tercero la utilización de la flora característica de las zonas secas, así como de otra, para zonas de dominio privado y que puedan proveerse de mayor riego y cuidado.



SERVICIOS

ABASTECIMIENTOS DE AGUA

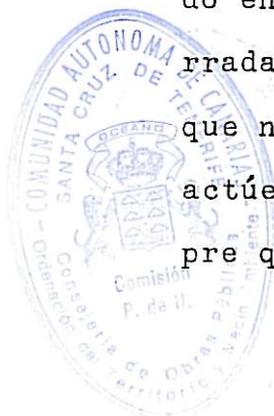
La toma para abastecimiento de agua potable, se realizará a partir de la red de transporte municipal que abastece al Barrio del Poris de Abona.

Esta tubería de toma, discurrirá paralela a la actual autovía, hasta un depósito general situado dentro de los terrenos objetos del presente Plan Parcial, que tendrá capacidad suficiente para abastecer a la población durante un periodo de 16 días, calculado sobre la base de 200 l/hab/di

La pequeña falta de cote del depósito regulador será solucionada con la instalación de un hidrocompresor que provea a la red de la presión necesaria para que pueda llegar el agua a cualquier punto.

Sin embargo, los promotores podrán sustituir éste depósito por otro de igual capacidad y características, situado en otra zona de la urbanización o en otros terrenos tanto privados como municipales, siempre que se cuente con los permisos necesarios.

La red de distribución se ha proyectado en forma ramificada. Toda ella irá enterrada en zanjas y a una profundidad tal que no se vea afectada por cargas que actúen en la superficie. Se colocará siempre que sea posible por las aceras.



Se ha previsto dejar unos collarines de toma a una distancia determinada con el fin de facilitar la colocación de la red terciaria y acometidas domiciliarias.

La red constará de todos los elementos necesarios para un correcto funcionamiento, como ventosas, llaves de paso, arquetas de alojamiento de las mismas, etc, etc,.

Se preveen bocas de incendio y riego con un caudal mínimo de 5 l/seg.

El riego de zonas verdes se realizará con aguas procedentes de la depuradora, mediante una red independiente y debidamente protegida.

Las condiciones de cálculo a tener en mente a la hora de redactar el proyecto de urbanización serán aquellos que sean contemplados en instrucciones, prontuarios, y normas de obligado cumplimiento por el M.O.-P.U.

SANEAMIENTO

El sistema de saneamiento elegido como idóneo es el unitario, pues dada la escasa pluviometría de la zona, haría innecesaria la colocación de una red adicional de drenaje de aguas superficiales o de escorrentía. La tubería como en todos los demás casos, irá enterrada.

La distancia máxima entre pozos de



registros será de 50 m., y en ellos será donde deberá hacerse los acoples de acometidos domiciliarios, redes terciarias e imbornales de drenaje.

Las aguas negras de cada ramal, convergerán en un colector principal que las transportarán hasta una estación de bombeo situada en el punto más bajo, para luego bajo presión llegar a la depuradora con el fin de aprovechar el agua para riego y evitar por otra parte, contaminación en el vertido de las aguas sobrantes.

En el principio de cada ramal, se construirá una cámara de descarga, regulada de tal manera que no se produzcan sedimentaciones en los colectores.

Igual que en el caso de abastecimiento de agua, las condiciones de cálculo a tener en cuenta a la hora de redactar el proyecto de urbanización, serán aquellas aprobadas por el M.O.P.U. y de obligado cumplimiento.

ENERGIA
ELECTRICA

La toma de energía eléctrica, se efectuará desde una torreta de 66 Kv., colocada para tal efecto en las últimas obras de electrificación del municipio de Arico, en el Km. 42 de la actual autovía.

La línea será aérea y discurrirá por servidumbres de paso, hasta llegar al



transformador de 22 Kw., situado en los terrenos a urbanizar, donde luego saldrá canalizada dejando arquetas de conexión en donde sea necesario.

Se distinguirán dos conexiones; una para alumbrado público y otra para los restantes servicios. Las tensiones de baja serán de 220-380 V,

El alumbrado público garantizará una iluminación mínima de 5 lux a las vías rodadas de servicio. En la vía principal, será de 20 lux y en la zona de playa y paseos peatonales, serán de 15 lux como mínimo.

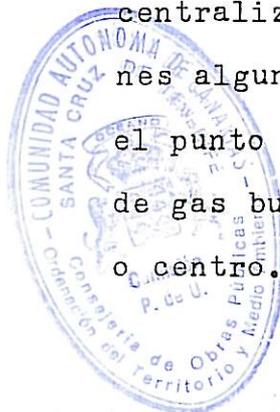
Las instalaciones deberán ajustarse a lo recomendado por la empresa suministradora de energía eléctrica

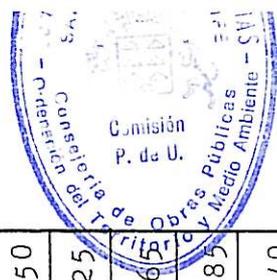
OTROS SERVICIOS

Dentro del capítulo de otros servicios se puede considerar la red de telefonía y la instalación de gas, centralizado.

La red telefónica prevista irá enterrada en zanja y con doble tubo, con arquetas de acometido a los distintos lugares, y construida bajo las normas de la C.T.N.E.

En cuanto a la instalación de gas centralizado, no se ha previsto conducciónes algunas, pues es más económico, desde el punto de vista general, la instalación de gas butano particular en cada vivienda o centro.





PARCELAS	Superficie m ²	USO	Edificabilidad m ³ /m ²	Indice de ocupación m ² /m ²	VOLUMEN TOTAL m ³	OCUPACION MAXIMA m ²
I	5.600	Residencial	1,65	0,55	9.240	3.080,00
II	2.134	"	1,65	0,55	3.521,1	1.173,70
III	2.288	"	1,65	0,55	3.755,2	1.258,40
IV	2.090	"	1,65	0,55	3.448,5	1.149,50
V	2.875	"	1,65	0,55	4.743,75	1.581,25
VI	7.123	"	1,65	0,55	11.752,95	3.917,65
VII	5.047	"	1,65	0,55	8.327,55	2.775,85
VIII	4.048	"	1,65	0,55	6.679,2	2.226,40
IX						
X	10.485	"	1,65	0,55	17.300,25	5.766,75
XI						
XII	5.638,5	"	1,65	0,55	9.303,52	3.101,17
XIII	9.076	"	1,65	0,55	14.975,4	4.991,80
XIV	5.588	Docente (E.G.B.)	2,00		10.576	
XV	1.317	Docente (Guardería)	2,00		2.634	
XVI	2.706	Comercial y social	1,8	0,60	4.870,8	1.623,60
XVII	1.250	Verde deportiva	0,35		437,5	
XVIII	1.306	recreativa de costa	0,35		457,1	

112.067,80

1,05

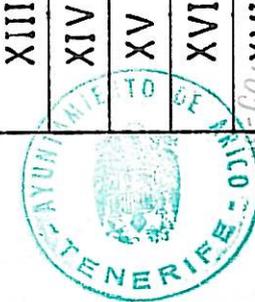
68.564,5

TABLA I

PARCELAS	Superficie m ²	USO	Edificabilidad m ³ /m ²	Indice de ocupación m ² /m ²	VOLUMEN TOTAL m ³	OCUPACION MAXIMA m ²
I	5.600	Residencial	1,65	0,55	9.240	3.080,00
II	2.134	"	1,65	0,55	3.521,1	1.173,70
III	2.288	"	1,65	0,55	3.755,2	1.258,40
IV	2.090	"	1,65	0,55	3.448,5	1.149,50
V	2.200	"	1,65	0,55	3.630	1.210,00
VI	8.373	"	1,65	0,55	13.815,45	4.605,15
VII	5.047	"	1,65	0,55	8.327,55	2.775,85
VIII	4.048	"	1,65	0,55	6.679,2	2.226,40
IX	5.189	"	1,65	0,55	8.561,85	2.853,95
X	3.322	"	1,65	0,55	5.481,3	1.827,10
XI	2.838	"	1,65	0,55	4.682,7	1.560,90
XII	3.888,5	"	1,65	0,55	6.416	2.138,68
XIII	9.076	"	1,65	0,55	14.975,4	4.991,80
XIV	5.588	Docente (E.G.B.)	2,00		10.576	
XV	1.317	Docente (Guardería)	2,00		2.634	
XVI	2.706	Comercial y social	1,8	0,60	4.870,8	1.623,60
XVII	1.687	Verde deportiva	0,35		635,45	
XVIII	1.306	recreativa de costa	0,35		457,1	
			1,05		111.707,60	

68.697,15

TABLA I



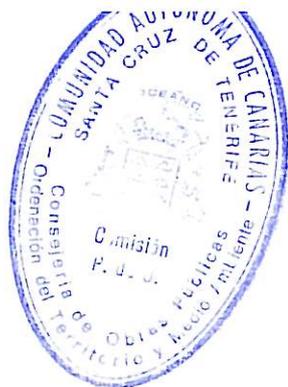


TABLA II

PLAN PARCIAL "LOS ABRIGUITOS"

RESUMEN DE CARACTERISTICAS

Superficie total de la actuación.....	106.817,60 m2
Superficie de viario de tráfico rodado incluidas aceras para peatones.....	21.500,00 m2
Superficie total de parcelas edificables	68.571,50 m2
Número aproximado de viviendas	380 ud
Volumen total edificable	112.067,80 m2
Proporción de viario sobre la superficie total de la actuación	20,12 %
Proporción de zonas verdes sobre la superficie total	12,37 %
Proporción de superficies de parcelas edificables sobre el total	64,19 %
Volomen aproximado por habitante	93 m3
Densidad aproximada de población	120 hab./Ha.
Edificabilidad media	1,05 m3/m2

NULO

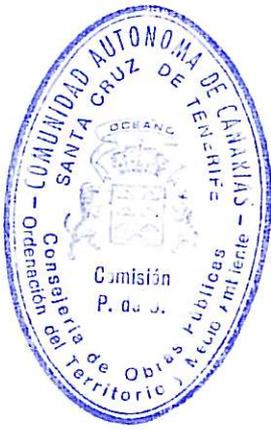
TABLA II

PLAN PARCIAL "LOS ABRIGUITOS"

RESUMEN DE CARACTERISTICAS

Superficie total de la actuación.....	106.817,60 m ²
Superficie de viario de trafico rodado incluidas aceras para peatones.....	21.363,52 m ²
Superficie total de parcelas edificables	68.697,50 m ²
Numero aproximado de viviendas	380
Volumen total edificable	111.707,60 m ³
Proporción de viario sobre la superficie total de la actuación	20,76%
Proporción de zonas verdes sobre superficie total	12,78%
Proporción de superficies de parcelas edificables sobre el total	64,32%
Volumen aproximado por Habitante	93 m ³
Densidad aproximada de población	120 hab/Ha.
Edificabilidad media.....	1,05 m ³ /m ²





APARCAMIENTOS

Según el Reglamento de Planeamiento, corresponden 1 aparcamiento por cada 100 m² de edificación: 56.404,5 m² (solares) x 0,55 m²/m² = 31.022,47 m² de posible edificación.

Así pues tenemos 310 aparcamientos obligatorios, que se dividirán en:

- (195 ap.) 50% Ap. anejos a la red (reales 229)
Ap. realizados (30)
- (115 ap.) 50% Ap. en viviendas residenciales.

CESION AL AYUNTAMIENTO DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.

a) M2 de Zonas RESIDENCIALES	56.404,5
b) M2 de SISTEMAS LOCALES	50.413,1
c) M2 de suelo de la FINCA	106.817,6
d) M2 de Edificación Residencial	31.022,47
e) COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION	1
f) A.M. real de la finca sin "b"	0,29 u.a./m ²
g) A.M. total con sistemas G.	0,35 u.a./m ²
h) A.M. de la Zona Residencial	0,55 u.a./m ²

El diez por ciento de la superficie de parcelas residenciales corresponde a: 5.640,45 m² de solar con 1,65 m³/m². Y CORRESPONDE A LA PARCELA n^oI




DESARROLLO DE LOS MODULOS MINIMOS DE RESERVA
EL REGAMENTO DE PLANEAMIENTO Y PLAN GENERAL DE ARICO.

Por el número de viviendas corresponde a una unidad básica de actuación s/RP.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO.

<u>Jardines:</u>	15 m ² x 380 viv.=	5.700 m ² .
<u>Areas de juego:</u>	3 m ² x 380 viv.=	1.140 m ²
	Total	6.840 m ²

S/ PLAN General de ARICO 10% del T 10.681,7 m²
pudiéndose incluir en ésta zonas deportivas.

S/ Plan parcial actual 13.221,50 m²
siendo 2.000 m² de áreas de juegos.

CENTROS DOCENTES

Preescolar -guardería 2m²x 380 viv.= 760 m²
(superficie mínima de 1.000 m²)

E.G.B. 10 m²x 380 v.= 3.800 m²
(superficie mínima de 5.000 m²)

S/ Reglamento superficie de 6.000 m²

S/ Nuevo Plan 6.605 m²

SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

Parque deportivo 6m² x380 viv.= 2.280 m²

S/Plan Parcial (Superficie deportiva) 3.173 m²

Equipamiento comercial 1 m²x 380 vi.= 380 m² (de edificac.)

Equipamiento social 3 m²x 380 vi.=1.140 m² "

1.520 m²

S/ Nuevo Plan Parcial (sup. edificada)3247 m²