

APARCAMIENTOS

Según el Reglamento de Planeamiento corresponden

1 aparcamiento por cada 100 m² de edificación:

$56.093,5 \text{ m}^2 \text{ solares} \times 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 30.851,5 \text{ m}^2$
de edificación.

Así pues tenemos 308 aparcamientos obligatorios, que se dividirán :

(104 ap.) 50% Ap. anejos a la red (reales 289 ap)
Aparcamientos creados (r.39 ap.)
(104 ap.) 50% Ap. en viviendas residenciales.

CESION AL AYUNTAMIENTO DEL 10 % DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

a)	M2 de zonas RESIDENCIALES	56.093,5
b)	M2 de Sistemas LOCALES	50.724,1
c)	M2 de Suelo de Finca	106.817,6
d)	M2 de edificación Posible	30.851,42 (ax0,55)
e)	Coefficiente de Homogeneización	1
f)	A.M. real de la finca sin "b"	0,29 u.a./m ²
g)	A.M. Total con los 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 5.609,35 m² de solar con 1,65 m³/m², Y SIENDO LA CESION : LA PARCELA I



DESARROLLO DE LOS MODULOS MINIMOS DE RESERVA SEGUN
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 m2x 380 viv.=	5.700 m2.
<u>Areas de juego:</u>	3 m2x 380 viv.=	1.140 m2
	Total	6.840 m2

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

S/ Plan parcial actual 13.658,5 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 "

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



ESTUDIO
ECONOMICO

CALLES

Viario de tráfico rodado, incluido
aceras para peatones.....32.500.000

ABASTECIMIENTOS DE AGUA

Traída de agua..... 4.500.000
Red de agua potable..... 6.500.000
Depósito..... 7.700.000
Red de agua de riego..... 3.500.000

SANEAMIENTO

Red de aguas negras..... 6.700.000
Depuradora..... 4.000.000
Estación impulsión..... 2.500.000

ENERGIA ELECTRICA

Acometida hasta la finca..... 3.600.000
Red de alta tensión..... 9.000.000
Red de baja tensión.....10.000.000
Transformador..... 5.000.000
Alumbrado público.....11.000.000

TELEFONO

Acometida hasta la finca..... 700.000
Canalizaciones..... 3.600.000

PLANTACION DE ZONAS VERDES

Ajardinados..... 1.900.000

ZONAS DEPORTIVAS

Total de instalación..... 2.300.000

TOTAL URBANIZACION.....150.000.000Pt

Costo medio de la urbanización
sobre el total de la finca.....1.076'60ptas/m²



PLAN DE
ETAPAS

Debido a la dimensión del terreno a urbanizar, las obras se realizarán en una sola etapa y de manera continuada, con el fin de dotarle de servicios y accesos a la costa, y poder comenzar inmediatamente las edificaciones permitiendo así una financiación adecuada de la urbanización.

La duración prevista de las obras de urbanización es de 5 años, a lo largo de los cuales se realizarán todas las obras propuestas .



ANEXO A LA MEMORIA

S/art.46 del Reglamento de Planeamiento.

MEMORIA JUSTIFICATIVA
DE LA NECESIDAD O
CONVENIENCIA DE LA
URBANIZACION

Como consecuencia de la asociación de los propietarios de las casetas de madera de la playa de los abrigos, se crea O.C.I.R.A. ,acometiéndose los trámites para la compra de la finca y los de legalización para convertir estos terrenos en suelo urbano,eliminando las actuales construcciones y dando nuevos alojamientos a esta población. Por todo esto es por lo que se ve la conveniencia de la nueva urbanización.

NOMBRE, APELLIDOS
Y DIRECCION DE
LOS PROPIETARIOS
AFECTADOS.

MODO DE EJECUCION
DE LAS OBRAS DE
URBANIZACION.

SISTEMA DE ACTUA-
CION.

Asociación de amigos O.C.I.R.A.

Playa de los Abrigos (ARICO)

Las obras de urbanización se llevarán a cabo por el sistema de compensación y según la ley del Suelo.

La ejecución de la urbanización correrá a cargo de la Asociación de Amigos O.C.I.R.A.



por cuenta de la citada asociación.

COMPROMISOS QUE SE
HUBIEREN DE CONTRA=
ER ENTRE EL URBANI=
ZADOR Y EL AYUNTA=
MIENTO Y ENTRE AQUEL
Y LOS FUTUROS PROPI=
ETARIOS.

Los urbanizadores se obligan a
ceder gratuitamente al ayuntamiento los
viales terminados y los espacios verdes,
para su conservación, o de acuerdo con éste
último los urbanizadores se hagan cargo de
ello temporalmente.

GARANTIAS DEL EXACTO
COMPLIMIENTO DE DI=
CHOS COMPROMISOS.

Será de un 6% del coste que resulta
para la implantación de los servicios y e=
jecución de las obra de urbanización.

Será prestada mediante aval bancario
, en metálico o en valores públicos.

MEDIOS ECONOMICOS
DE TODA INDOLE.

La asociación cuenta para la reali=
zación del plan con la participación de
todos sus afiliados, así como con las apar=
taciones que resulten de las ventas de las
parcelas excedentes de las de su uso propio.



Granadilla de Abona, 12 de Enero de 1983

El Arquitecto.

Fdo: Sergio Eugenio Marrero Martín

Colegio oficial de arquitectos de Canarias delegación de Santa Cruz de Tenerife	
Este proyecto requiere el requisito establecido en el artículo 41 de la ley del suelo. (r. d. 1346/1976)	
fecha.....	20 ENE. 1983
número.....	11647a
conforme al encargo del propietario	

PLAN PARCIAL "LOS ABRIGUITOS"

ORDENANZAS

CAPITULO I

CONDICIONES GENERALES



ART. 1 APLICACION

Las presentes ordenanzas, serán de aplicación dentro del terreno ordenado por el plan parcal " LOS Abriguitos".

ART. 2 NUEVAS EDIFICACIONES

Todas las nuevas edificaciones o reformas de las existentes a realizar dentro del ámbito de aplicación sea cual sea su carácter, estarán sujetas a previa licencia municipal.

Todas las construcciones edificadas dentro cada parcela, deberán tener características comunes , formando una unidad reconocible. Estas características deberán estar definidas en el proyecto de edificación en el momento de su aprobación.

ART. 3 SOLAR

Se define como tal a toda parcela cualquiera que sea su forma, dimensión, superficie y uso a que se destine y que reúna las condiciones establecidas por la ley del régimen del suelo y ordenación urbana.

ART. 4 VOLUMEN
CONSTRUIDO

Se considera volumen construido a efectos de la obtención del coeficiente de la edificación todo aquel que sea habitable. A éstos efectos se considera habitable cuando se halle situado en una planta que tenga al menos una fachada exterior en la que sea posible abrir un hueco de 0'60 m de altura.

Los balcones y terrazas no computarán como volumen construido.

Las plantas abiertas no computarán como volumen construido, pero si a efectos de cálculo de altura del edificio y de las fachadas.

ART. 5 COEFICIENTE
DE
EDIFICABILIDAD

Se define así a la medida de edificación permitida en una determinada área del suelo. Queda determinada por el volumen edificable expresado en m^3/m de superficie total de la parcela o zona de que se trate, sin contar vías públicas.

ART. 6 OCUPACION
EN PLANTA

Es la superficie ocupada por la edificación en su parcela, determinada por las líneas de fachada de la edificación.



ART. 7. OCUPACION
MAXIMA
EN PLANTA

Es la relación entre la superficie de ocupación en planta y la superficie total de la parcela. Se expresa mediante un coeficiente denominado coeficiente de ocupación.

ART. 8. ZONIFICACION

Se preveen las siguientes zonas:
zonas de:

- a) Edificación residencial.
- b) Edificación de centros docentes, E.G.B. y preescolar.
- c) Edificación comercial y de equipamiento social.
- d) Zonas deportivas.
- e) Zonas de espacios libres de uso y dominio público;
 - jardines
 - áreas de juego y recreo de niños.
- f) Zona de tráfico rodado y peatones.

ART.9. RED VIARIA

Se clasifican en;principales,secundarias, de servicio y paseo o sendas de peatones.

En casos debidamente justificados la red viaria puede modificarse, siempre y cuando esta modificación no altere sustancialmente la distribución de zonas previstas en el plan.



ART. 10 ESPACIOS LIBRES

Se consideran como tales aquellos en que no está permitido la edificación. Podrá ser de uso público o privado.

Cuando estén destinados a jardín, se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas, (por lo menos sin cerrar en dos de sus lados) y en general las construcciones propias del destino a que se dedique el espacio libre.

ART. 11 AJARDINAMIENTO

Los espacios libres de uso privado, será de obligación el proceder a su ajardinamiento.

CAPITULO II

ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

ART. 12. CONSTRUCCION
SOBRE LA
CUBIERTA

Por encima de la altura que señala la norma no se permitirá ninguna construcción. La edificación deberá de cubrirse con tejado de teja canaria o similar.

ART. 13. ALTURA DE
PISOS

La altura mínima será de 2'60 m. de piso a techo en viviendas. Excepcionalmente puede admitirse una altura mínima de 2'20 m. de piso



techo en locales no habitables tales como garages, aseos, depósitos, etc...

- ART. 14. ALINEACIONES Son las líneas que define éste plan como límite de área en la que se puede edificar.
- ART. 15. SEPARACION DE LINDEROS Faja de terreno comprendida entre los linderos del solar y la fachada de un volumen habitable. Deberá ser de 0'5 de altura de la edificación y en ningún caso inferior a 3 m.
- ART. 16. SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES Cuando dentro de una misma parcela se construyen varios volúmenes habitables separados, se observará una separación mínima para cada punto y vendrá dada en las condiciones particulares para cada zona.
- ART. 17. PATIOS Se permitirán los patios interiores. Las dimensiones mínimas serán según el tipo de edificación.
- ART. 18. VENTILACION Los aseos y servicios podrán ventilar mediante patinillos o conductos que garanticen que se produce de una manera adecuada.
- ART. 19. AGRUPACIONES RESIDENCIALES La edificación residencial es de tipo "Residencial en parcela común" (según plan general de Arica) en colonias



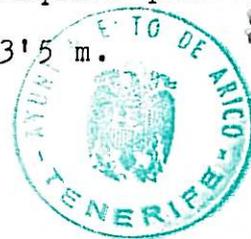
admitiéndose agrupaciones de hasta
cuatro viviendas.

CAPITULO III

CONDICIONES PARTICULARES

PARCELAS RESIDENCIALES

- ART. 20. CONDICIONES DE USO Serán de uso exclusivamente residencial.
- ART. 21. APARCAMIENTOS Serán obligatorios en el interior de las parcelas que lindan directamente con las vías y señaladas en el plan con los números: II, III, IV, V, VIII, IX, X y XI.
- ART. 22. PARCELA MINIMA La parcela mínima de intervención será de 1.000 m^2 .
- ART. 23. VOLUMEN El volumen máximo construido será de $1'65 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- ART. 24. OCUPACION MAXIMA EN PLANTA Será de $0'55 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- ART. 25. ALTURA DE LA EDIFICACION La altura máxima de la edificación en cualquier punto será de una planta ó $3'5 \text{ m}$.



- ART. 26 CONSTRUCCIONES EN LA CUBIERTA Según el artículo n. 12.
- ART. 27 SEPARACION A LINDEROS La separación a linderos y vías de circulación será de 3 m.
- ART. 28 PATIOS Se permitirán patios interiores con una medida mínima de 3x3m
- ART. 29 SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES La separación mínima entre edificaciones en una misma parcela será de 4'5 m.
- ART. 30 MEDIANERAS AL DESCUBIERTO No se permiten medianeras al descubierto, debiendo ser tratadas del mismo modo que las fachadas.
- ART. 31 CERRAMIENTOS Los muros ciegos divisorios de parcelas colindantes no deben superar la altura de 1'85 m. sobre el nivel del terreno.
Los cerramientos hacia la calle habrán de ser transparentes, sobre un zócalo no mayor de 1'00 m.

ZONA DE CENTROS DOCENTES

- ART. 32 PARCELA MINIMA

Según proyecto.



- ART. 33. OCUPACION MAXIMA No está limitada.
- ART. 34. RETRANQUEOS No será inferior a 5m. en linderos y calles de tráfico rodado. Se habrá de dejar en las parcelas limitando con linderos de la urbanización, un espacio libre de 10 m. con relación a él.
- ART. 35. ESPACIOS LIBRES De dominio público, con tratamiento ajardinado. Cada 100 m² se plantará un árbol de mediano o gran porte.
- ART. 36. TIPO DE EDIFICACION Será en bloque abierto y deberá tener un acabado similar al resto de la urbanización. En lo que se refiere a cubierta, según el artículo 12.
- ART. 37. VOLUMEN CONSTRUIDO El volumen máximo construable será de 2m³/m².
- ART. 38. ALTURA MAXIMA La altura máxima será de dos plantas. La altura mínima de piso a techo será de 3 m.
- ART. 39. CERRAMIENTOS Según normas generales.



ART. 40 APARCAMIENTOS

Deberá tener un aparcamiento por cada 100 m² de edificación construida.

ART. 41 CONDICIONES DE USO

Uso público para actividades de enseñanza y culturales. No se permite el uso residencial, salvo viviendas para el personal de mantenimiento.

ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL
Y COMERCIAL

ART. 42 PARCELA MINIMA

Según su instalación.

ART. 43 OCUPACION MAXIMA

La ocupación máxima en planta es de 0'60 m²/m².

ART. 44 RETRANQUEOS

Será en toda la vía de circulación rodada de 3 m.

ART. 45 ESPACIOS LIBRES

Serán de uso y dominio público y con tratamiento ajardinado. Se permiten patios abiertos al menos po



uno de sus lados y con una dimensión mínima de 8 x 8 m,

- ART. 46. TIPO DE EDIFICACION Edificación en bloque abierto y acabado según artículo 12.
- ART. 47 VOLUMEN CONSTRUIBLE Será de $1'8 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- ART. 48 ALTURA MAXIMA Se permite una planta por encima de la rasante del suelo ó 5m. y una planta por debajo de ella, que no contabiliza a efectos de volumen. En lo referente a locales de aseos y servicio, se aplicará el artículo 18
- ART. 49. CERRAMIENTOS Según normas generales.
- ART. 50. CONDICIONES DE USO Se deberán destinar un mínimo de 1 m^2 de edificación por vivienda para equipamiento comercial, que equivaldrán a un mínimo de 400 m^2 .
- Se deberán destinar un mínimo de 3 m^2 de edificación por vivienda para equipamiento social, que equivaldrán a un mínimo de 1.200 m^2 .
- La zona será de uso social y comercial.



ZONAS VERDES DEPORTIVAS

- | | | |
|---------|---------------------------|--|
| ART. 51 | PARCELA
MINIMA | Según proyecto. |
| ART. 52 | ESPACIOS
LIBRES | Se preveen instalaciones deportivas y ajardinamientos adecuados. |
| ART. 53 | TIPOS DE
EDIFICACIONES | Se deja libre. |
| ART. 54 | VOLUMEN
CONSTRUIBLE | Será de $0'35 \text{ m}^3/\text{m}^2$. |
| ART. 55 | ALTURA
MAXIMA | De una planta ó 5 m. |
| ART. 56 | CERRAMIENTOS | Según normas generales. |
| ART. 57 | OCUPACION
MAXIMA | Se deja en libertad. |
| ART. 58 | CONDICIONES
DE USO | Se permitirá toda clase de instalaciones deportivas con sus edificaciones anejas; así como restaurantes bar y salas de fiestas. No se permitirá el uso residencial ni comercial. |



ZONA VERDE

Art.59 En ésta zona no se permitirá ninguna construcción.

Se divide en dos subzonas:

a) jardines.

b) áreas de juego y recreo de niños.

ZONA DE TRAFICO RODADO Y PEATONAL

Art.60 No se permite ninguna construcción. Su exclusivo uso será de tránsito rodado y de peatones.



CAPITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS.

REFERENTES AL
CONJUNTO:

AJARDINAMIENTO Art.61

El ajardinamiento de las zonas libres de uso público se hará con flora oriunda, tales como tabaiba y cardones, y una vegetación resistente al viento, como tarajales, eucaliptos y acacias, además de un arbolado y arbustos menos resistentes y con mayores necesidades de riego, como laureles de indias e hibiscos.

CONSTRUCCIONES Art.62

Serán de tosca todos aquellos elementos constructivos tales como muros de contención, cercos y cortavientos. Si fuese necesaria la construcción de alguno de ellos en hormigón, su acabado exterior deberá de ser en el material anteriormente expuesto.

REFERENTES A LA
EDIFICACION:

AJARDINAMIENTO: Art 63

Los espacios libres de uso privado deben ser convenientemente ajardinados.



COLOR Art.64

El color predominante en la construcción ,en una proporción del 80%,debe ser el blanco,aunque se permiten los techos de teja cañaria o similar en rojo o gris,fuera de esta proporción.

CERTIFICO:

Que el presente expediente Plan Parcial dos 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.

Granadilla de Abona, 12 de Enero de 1983

El Arquitecto.

[Handwritten signature]
[Large stylized signature]

Fdo. Sergio Eugenio Marrero Martín



Registro oficial de arquitectos
delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 41 de la ley del suelo. (r. d. 1346/1976)

fecha	el arqto. de control
número	

26 ENE 1983

confirmè al encargo del propietario