



Núm. _____

DON DAMASO AMARAL DELGADO, SECRETARIO-ACCDTAL. DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARICO.

CERTIFICO : Que el Ayuntamiento en sesión plenaria extraordinaria celebrada el cuatro de mayo de mil novecientos ochenta y siete, entre otros, adoptó, el acuerdo siguiente:

"4.- APROBACION, SI PROCEDE, DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL "BAHIA DEL SOL" Y DELIMITACION DE SECTOR.- Se trae a la vista expediente de modificación del Plan Parcial "Bahía del Sol", y limitación de Sector, instruido a instancia de D. Miguel López Robles aprobada inicialmente por este Ayuntamiento en sesión plenaria extraordinaria celebrada el día veintiocho de julio de mil novecientos ochenta y seis, y una vez sometido a información al público durante el plazo de un mes, conmtado a partir desde su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 96, de 6 de Agosto de 1.986; resultó la reclamación presentada por D. Miguel López Robles, promotor de la modificación y delimitación de sector que se propone, en el sentido de que la aprobación inicial modifica la propuesta realizada por la promoción, a saber:

a) Limitar la altura a dos plantas.

b) Limitar el volumen a 0'35 m²/m².

Asimismo se trae a la vista informe emitido por el Sr. Arquitecto D. Enrique Seco Gómez, de fecha 27 de Octubre de 1.986.

A la vista de todo ello la Alcaldía, con el objeto de conseguir lo más posible el recurso interpuesto por D. Miguel López Robles, con los postulados que en orden al interés público defiende esta Corporación, somete a la consideración del Ayuntamiento Pleno la siguiente propuesta:

PRIMERO.- Desde el amojonamiento de la zona marítimo terrestre hasta los 500 metros, contados en línea recta perpendicular a la Autopista se desarrollará una volumetría de 0'35 m²/m², y dos plantas de altura máxima (UNA PLANTA DOMINANTE).

SEGUNDO.- Desde la línea anterior, señalada con los 500 metros, hasta los 300 metros, siempre en línea recta perpendicular a la Autopista, se acepta una volumetría de 0'45 m²/m², y una altura máxima de dos plantas.

TERCERO.- Finalmente, el resto que queda hasta llegar a la Autopista una volumetría de 0'6 m²/m², y una altura máxima de tres plantas.

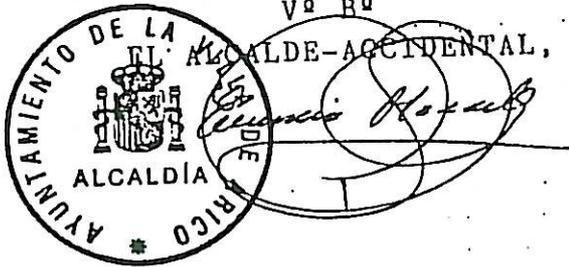
Visto lo anterior, el Ayuntamiento Pleno acuerda, por unanimidad de todos sus miembros presentes, que supera el "quorum" que forma la mayoría absoluta legal, lo siguiente:

- 1) Aprobar en todos sus puntos la propuesta de la Alcaldía
- 2) Acordar la aprobación provisional de la Modificación del Plan Parcial "Bahía del Sol" y delimitación de Sector, con las modificaciones introducidas por la propuesta de la Alcaldía, considerando que dichas modificaciones no significan un cambio sustancial en los criterios y soluciones adoptados en la aprobación inicial de la modificación del Plan Parcial y delimitación de Sector de referencia, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 100 del

.....///.....
Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3) Que se dé traslado al expediente de la modificación d
Plan Parcial y Delimitación de Sector a la Comisión Provincial de
Urbanismo del Gobierno Autónomo de Canarias."

Y para que así conste y remitir a la Comisión Provincial de
Urbanismo del Gobierno Autónomo de Canarias, expido la presente de
orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Accidental, en la Villa
Arico a catorce de mayo de mil novecientos ochenta y siete.



0.2.- CONTENIDO.

0.2.1.- El contenido documental del Plan Parcial queda establecido en la Sección Tercera del Capítulo 5º del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

0.2.2.- El presente Plan Parcial se compone de los siguientes Documentos:

- Memoria.
- Estudio Económico - Financiero.
- Ordenanzas.
- Planos:
 - Nº 1 SITUACION
 - Nº 2 RELACION CON EL PLAN PARCIAL BAHIA DEL SOL.
 - Nº 3 DELIMITACION DE SECTOR
 - Nº 4 TOPOGRAFICO
 - Nº 5 CATASTRAL
 - Nº 6 PLAN DE ETAPAS.
 - Nº 7 RELACION CON EL PLAN PARCIAL LOS ABRIGUITOS Y PARCELARIO
 - Nº 8 ZONIFICACION Y USOS
 - Nº 9 RED VIARIA
 - Nº 10 RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES
 - Nº 11 PERFILES EN PLANTA
 - Nº 12 PERFILES LONGITUDINALES CALLES 1,2,3,4,5
 - Nº 13 PERFILES LONGITUDINALES CALLES 18 (Entre



17 y 32)

Nº 14 PERFILES LONGITUDINALES CALLES 17,18,
21,22,23,30,31,32,33,34,35.

Nº 15 PERFILES LONGITUDINALES CALLES 16,19,
20,24,25,26

Nº 16 PERFILES LONGITUDINALES CALLES 15,27,
28,29

Nº 17 PERFILES LONGITUDINALES CALLES 14

Nº 18 PERFILES TRANSVERSALES

Nº 19 DISTRIBUCION DE BAJA TENSION

Nº 20 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Nº 21 TELEFONIA

Nº 22 RED DE ALUMBRADO PUBLICO

Nº 23 SANEAMIENTO.



1.- INFORMACION URBANISTICA,-

1.1.- RELACION CON LOS TERRENOS COLINDANTES DENTRO DEL ENTORNO MUNICIPAL:

En el Plano de situación se refleja el enclave del Sector dentro del Término Municipal, encontrándose en la franja litoral comprendida entre la autopista y el Mar y a unos 300 metros del eje de la misma.

Su situación garantiza su conexión con los sistemas generales de comunicación, como es en este caso la autopista de Santa Cruz a Los Cristianos, y desde éste con los restantes núcleos y enclaves del término Municipal.

Asímismo, el Plan estudia dos vías de penetración que lo recorren longitudinalmente, que garantizan la rápida evacuación y salida desde el interior del sector ordenado.

1.2.- EL ENTORNO DE UBICACION:

Tanto los terrenos en donde se enclava el Plan como los de su entorno inmediato, están constituidos en su mayoría por restos de antiguas carreteras de tosca amarilla puzolanica, quedando puntualmente indicios muy remotos de una antigua actividad agrícola.

Como ya se ha indicado, el sector ordenado se encuentra entre el Plan Parcial Los Abriguitos y el Sector 2 del Plan Parcial de Bahía del Sol, por lo que retomando el criterio de generación de la delimitación sectorial previa, constituye un vínculo de unión entre ambos planes.



Hoy en día, el Plan Parcial Los Abriguitos posee una consolidación aproximada del 60%, situación que nos condiciona y marca a la hora de ordenar el Sector 1 de Bahía del Sol, garantizando su conexión viaria, continuidad tipológica y enlace con el modelo de ciudad ya existente.

A la vista de la caducidad del Plan Parcial Bahía del Sol y dado que fue redactado en base a la antigua Ley del Suelo, el sector 2 deberá ser objeto de un nuevo Plan Parcial como revisión del existente.

1.3.- DESCRIPCION GLOBAL:

La superficie total de la finca, propiedad de D. Miguel López Robles, es de 139.720 m², quedando ordenada en su totalidad.

El Sector cuenta con una forma irregular alargada, estrangulada en su zona central, contando con un ancho máximo de 362 m., y mínimo de 56 m.

La longitud total se cifra aproximadamente en unos 800 m. desde el deslinde marítimo terrestre hasta el extremo más cercano a la Autopista del Sur.

La Pendiente es relativamente uniforme en sentido tierra - mar, con una buena orientación en sentido Sur - Este.

1.4.- CLIMA:

De acuerdo con informaciones obtenidas e índices climatológicos, podemos afirmar que esta zona costera se encuentra dentro de caracteres de tipo templado con clima moderado, alcanzando temperaturas medias anuales de 21º, con medias mensuales máximas de 23º y mínimas de 18º en el mes de Febrero.



En cuanto a los vientos, hay que señalar como dominantes los Alisios del N.E., que por incidencia transversal se hacen en algunas ocasiones molestos.

No obstante, raramente aparecen temporales en la zona que predominantemente provienen del Norte.

Las Mareas son activas, por lo que disminuyen notablemente en pleamar, dejando bastante superficie disponible en la franja de batimiento del mar. No existen aparentemente corrientes o resacas que dificulten o hagan peligrosa la práctica de los deportes acuáticos.

Las precipitaciones no alcanzan los 120 mm./año, contando con el soleamiento de 9 horas/día.

1.5.- TOPOGRAFIA Y GEOLOGIA:

Podemos constatar que la pendiente del terreno sectorizado es uniforme con un índice aproximado del 6%, lo que facilita y favorece la penetración y abandono rodado de la zona ordenada.

La finca se encuentra limitada geográficamente por el Plan Parcial de Los Abriguitos y Barranco de Pilonos y la cantera de tosca, que por otra parte predomina en la mayor parte del terreno de asiento de la futura Urbanización.

Geológicamente la constitución del terreno queda establecida casi en su totalidad por masas de puzolana o "tosca", de la que quedan restos inequívocos de antiguas canteras. Esta piedra de color amarillento y con gran porosidad, presenta una buena resistencia por centímetro cuadrado, pudiendo llegar hasta 2 kg/cm².



La Costa, sin altura pronunciada, presenta una terminación basáltica de gran porosidad, creándose por su forma irregular, pequeñas calas donde penetra la marea.

1.6.- LA VEGETACION:

Es prácticamente inexistente, apareciendo en zona de bajas, como el barranco y alrededores, elementos vegetales autónomos como tabaibas y cardones.

1.7.- LA EDIFICACION EXISTENTE:

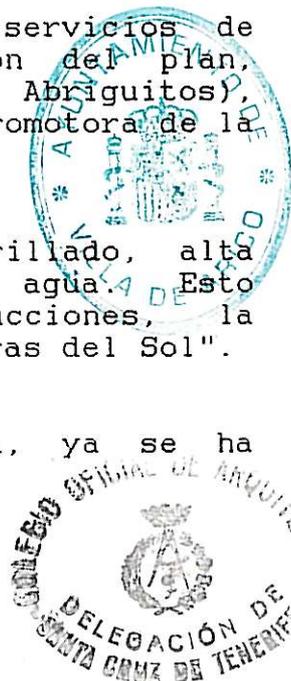
En la actualidad no existe en el sector edificación alguna, ya que las casetas de carácter eventual, construidas con elementos ligeros, que hasta hace unos meses permanecían en la zona próxima al mar, han practicamente desaparecido al plantearse una alternativa de habitación en el actual asentamiento de Los Abriguitos.

1.8.- LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE:

- En la actualidad ya existen servicios de acometida en la vía de penetración del plan, (conexión directa con Los Abriguitos), ejecutadas por OCIRA, sociedad promotora de la Urbanización colindante.

Cuenta con red de alcantarillado, alta tensión y abastecimiento de agua. Esto garantiza, a nivel de conducciones, la acometida del Plan Parcial "Canteras del Sol".

En cuanto a conexión viaria, ya se ha



señalado la relación existente con la Autopista y el enlace denominado de "Abades".

Existe un sistema general paralelo a la costa, que deberá respetarse en todos los asentamientos a crear en la zona, y que denominaremos "Vía Costera".

1.9.- PROPIEDAD DEL SUELO:

Actualmente, el único titular de la finca es D. Miguel López Robles, tal y como se refleja en el plano catastral, existiendo acuerdos privados de venta aún no culminados con la comunidad de propietarios Ocira.

1.10.- EL PLANEAMIENTO URBANISTICO DE LA ZONA:

El vigente Plan General de Arico, aprobado el 26 de Noviembre de 1.966, califica la franja situada entre la Autopista y el mar de Reserva Urbana, en base a la cuál fue redactado el Plan Parcial Bahía del Sol el 28 de Noviembre de 1.977.

El Plan General vigente dota a la zona de los índices de aprovechamiento siguientes:

- Densidad: 150 hab./Ha.
- Edificabilidad: 0,5 m²/m².

Como ya se ha ampliamente aclarado en el artículo 0 de la Memoria, existe una "Modificación del Plan Parcial - Delimitación de Sector, Bahía del Sol" aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, el 17 de Noviembre de 1.987, en el que se delimitaba un Sector de 139.720 m², sobre el que deberá redactarse el presente Plan.



Los índices de aprovechamiento que quedan definitivamente fijados, dividen al Sector 1 en dos zonas:

- a) ZONA BAJA con 0,35 m²/m² y 2 plantas de altura máxima (Superficie 69.860 m²).
- b) ZONA ALTA con 0,45 m²/m² y 2 plantas de altura máxima (Superficie 69.860 m²).

Asimismo, se encuentran actualmente en trámite de aprobación provisional las Normas Subsidiarias de Arico, desde el 28 de Julio de 1.986, que dotan a la zona de los siguientes índices:

- Densidad: 40 Viv./Ha.
- Edificabilidad: 0,6 m²/m².
- Altura máxima: 3 plantas.
- Tipología Edificatoria: Unifamiliares (Aisladas o adosadas) y Bloque aislado.

En cuanto a los Planes colindantes, tenemos:

Los Abriguitos

- Densidad - 35 Viv/Ha.
- Edificabilidad - 0,35 m²/m².
- Altura - 2 plantas.
- Tipología - Unifamiliares.

Bahía del Sol

- Densidad - 40 Viv/Ha.
- Edificabilidad - 0,4 m²/m².
- Altura - 5 plantas.
- Tipología - Intensiva.



Por descontado, a la hora de Planificar, se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley del Suelo en cuanto a redacción de Planes Parciales y en su desarrollo de Reglamento de Planeamiento (Capítulo Quinto, secciones 1ª, 2ª y 3ª, y Anexo, en cuanto a dotaciones).



2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN

2.1.- OBJETIVOS:

Los objetivos de redacción del Plan Parcial "Canteras del Sol" quedan establecidos con claridad desde el momento en que se estima como necesaria la delimitación de un Sector independiente dentro del Plan Parcial Bahía del Sol.

Estos objetivos son los siguientes:

- a) Elaboración del Plan como paso primero para la adaptación y preparación de la superficie del Sector (139.720 m²).
- b) Resolver problemas de viario existente entre los sectores 1 y 2 y el Plan Parcial Los Abriguitos.
- c) Resolver la transición morfológica entre los planes parciales vigentes, Los Abriguitos y Bahía del Sol.
- d) Resolver con carácter prioritario, parte del compromiso público adquirido entre los actuales ocupantes de las chabolas y la Administración, para proceder al paulatino desmantelamiento del asentamiento chabolista de este tramo costero de Arico.
- e) Redactar un plan que por su superficie entre dentro de las posibilidades económicas de la promoción.
- f) Plantear una alternativa residencial de población estable paralela a la existente en la zona ya consolidada por OCIRA.



2.2.- CRITERIOS DE LA ORDENACION:

El espacio sectorizado queda perfectamente acotado y evidentemente influenciado por los planteamientos formales, tipológicos y viarios del Plan Parcial Los Abriguitos. No obstante, el Plan General deja relativa libertad a la hora de planificar y estructurar la finca disponible, en cuya ordenación se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- a) La estructura general deberá ser simple, de forma que dé como resultado una zona de suelo ordenado lo más parecido posible a lo ya existente y a los planteamientos del Planeamiento de rango superior.
- b) Deberá entenderse como uso principal y casi exclusivo el Residencial, en su relación con los Asentamientos de Población estable definidos en el Plan General.
- c) Deberá plantearse una alternativa a actuaciones de inversores mayores, de tal forma que convivan formal y tipológicamente con la zona de unión con el Plan Parcial Los Abriguitos.
- d) Por esto, la altura máxima se establecerá en dos plantas como máximo. (Una Dominante).
- e) Deberán crearse zonas verdes privadas en aquellos lugares donde sea posible, criterio que queda claro en la mitad Noreste del Plan en su contacto con Los Abriguitos.
- d) Las zonas comerciales deberán estar bien localizadas con áreas próximas de aparcamientos y ubicadas en lugares de fácil acceso.
- g) Aunque la tipología residencial abierta y



adosada facilita, en principio, la posibilidad de ubicar aparcamientos dentro de las parcelas, el Plan deberá garantizar la localización de la mayoría de los mismos en la red viaria.

- h) Deberá garantizarse la conexión viaria con el Plan de Los Abriguitos, sirviendo como remate del mismo en este aspecto.
- i) Se establecerán tipologías edificatorias próximas a las ya existentes en la zona.
- j) Deberá reforzar y facilitar la conclusión del compromiso de los chabolistas con la Administración, y de ésta con los mismos, creando la alternativa habitacional deseada.



3.- ORDENACION.

3.1.- LA ESTRUCTURA VIARIA:

El sistema viario se estructura principalmente alrededor de dos vías de penetración, la primera configurada en la vía de enlace directo con el cruce de "Abades" de la Autopista del Sur, y que ya viene planteada desde la Urbanización de Los Abriguitos, y la segunda columna vertebral del nuevo Plan Canteras del Sol, y que lo atraviesa de Noroeste a Sureste, uniendo la vía de penetración anterior con la playa.

A los lados de estas vías se van configurando las manzanas edificables con fondos variables desde 22 a 80 m., dotándolas con dos frentes de acceso rodado como mínimo. Existe una vía a respetar planteada por el Planeamiento de rango superior, que recorre la costa del Municipio a unos 40 m. desde el mar, y definida en el Plan Parcial Bahía del Sol, cuya obligatoria modificación o redacción deberá garantizar el enlace con la planificada en Los Abriguitos y en el actual Canteras del Sol.

El fondo viario y costero se resuelve con un área de aparcamientos que no sólo servirá al área comercial de Costa, sino al Parque Marítimo previsto en esa zona.

Las Secciones empleadas y definidas en los planos de viario, son las siguientes:

Vías de 14 m.: Calzadas de 8 metros y aceras de 3 metros - Tráfico rápido.

Vías de 11 m.: Calzadas de 8 metros y aceras de 1,5 metros Tráfico medio.



Vías de 9 m.: Calzada de 7 metros y aceras de 1 metro - Tráfico de servicio.

Vías de 8 m.: Calzada de 6 metros y aceras de 1 metro - Tráfico de servicio.

En las calzadas de 8 metros se admite doble dirección sin aparcamientos. En las de 7 y 6 metros se admitirá una sólo dirección y aparcamientos a un sólo lado.

Las plazas totales de aparcamiento previstas dentro de la red viaria son las siguientes:

ZONA ALTA..... 191 plazas.

ZONA BAJA..... 348 plazas.

En cuanto a rasantes hay que señalar que debido a la uniformidad general media del terreno, no generan pendientes excesivas, encontrándose entre el 0,2% de mínima y el 8% de máxima. En cuanto a la ejecución de los viales, hay que señalar que en la zona alta calles 28 y 29, aparecen muros de contención relativamente fuertes, que quedarán resueltos técnicamente en el correspondiente proyecto de urbanización.

3.2.- LOS EQUIPAMIENTOS:

El plan señala la localización de las parcelas de equipamiento dentro del sector ordenado, no viniendo establecidas por el Planeamiento General, al ser un sector emanado del Plan Parcial Bahía del Sol, el cuál fue redactado sobre un suelo calificado de Reserva Urbana.



Las reservas para equipamientos establecerán su dominio y propiedad en base a lo establecido en los artículos 13, apartados b y c, y 84 - 3 de la Ley del Suelo.

Ya en el Documento de Modificación del Plan Parcial Bahía del Sol- Delimitación de Sector, se configuraba la finca como un sector urbanizable autónomo en todos sus aspectos, debiendo establecerse los equipamientos en base a las superficies totales y número de habitantes previstos.

De esta forma, y en base al Anexo al Reglamento de Planeamiento, dónde se establecen las "Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales", calculamos las reservas obligatorias para el Plan "Canteras del Sol".

- * --Superficie total del Sector.....139.720m²
- * - Densidad.....150 habitantes/Hectárea
- * - Superficie Zona Baja..... 69.860m²
- Aprovechamiento Zona Baja..... 0,35 m²/m²
- Superficie Zona Alta..... 69.860 m².
- Aprovechamiento Zona Alta.... 0,45 m²/m²

* Ya que las zonas Alta y Baja tienen la misma superficie, el aprovechamiento global será:

$$139.720 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 55.888 \text{ m}^2 \text{ de construcción.}$$

* Número de viviendas teóricas a efectos de cálculo:

$$55.888/120 = 465 \text{ viviendas}$$

Suponiendo en 120 m², 100 m² de vivienda y 20 para la parte proporcional de equipamiento.



Ya que $250 < 465 < 500$, nos encontramos en una unidad BASICA.

Según Artículo 10 del ANEXO, los módulos mínimos serán:

a) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Jardines

$15 \text{ m}^2 \text{ solar/vivienda} \times 465 = 6.975 \text{ m}^2 \text{ de solar.}$

Area de Juegos de niños

$3 \text{ m}^2 \text{ solar/vivienda} \times 465 = 1.395 \text{ m}^2 .$

TOTAL..... $8.370 \text{ m}^2 .$

Ya que el mínimo se establece en el 10% de la actuación:

TOTAL MINIMO..... $13.972 \text{ m}^2 \text{ de solar.}$

b) CENTROS DOCENTES:

Preescolar

$2 \text{ m}^2 \text{ solar/vivienda} \times 465 = 930 \text{ m}^2$

E.G.B.

$10 \text{ m}^2 \text{ solar/vivienda} \times 465 = 4.650 \text{ m}^2$

TOTAL..... $5.580 \text{ m}^2 .$

Ya que los mínimos se establecen en 1.000 m^2 para guardería y 5.000 para E.G.B.

TOTAL MINIMO..... $6.000 \text{ m}^2 .$



c) SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL:

Parque Deportivo

6 m² solar/vivienda x 465 = 2.790 m² .

Mínimo establecido 2% de la superficie total:

139.720 x 2% = 2.795 m²

Comercial

1 m² construcción/vivienda x 465 = 465 m² de construcción.

Mínimo establecido 1% sobre 55.888.

TOTAL MINIMO.....559 m² de construcción.

APARCAMIENTOS

1 plaza/100 m² de construcción.

55.888 m²/100 = 559 aparcamientos mínimos.

Haciendo una tabla comparativa entre superficies mínimas establecidas por el Reglamento de Planeamiento y el Plan "Canteras del Sol", tenemos:



	Reglamento de Planeamiento	Plan Parcial "Canteras del Sol"	Parcelas
Espacios libres de dominio y uso público	13972 m ² /solar	14300+4310 m ² /solar	28,36,38+ entorno
Preescolar	1000 m ² /solar	1230 m ² /solar	26
EGB	5000 m ² /solar	6050 m ² /solar	26
Deportivo	2795 m ² /solar	2852 m ² /solar	25
Comercial	559 m ² /const	4521 m ² /const.	30,35,36
Social	1395 m ² /constr	1400 m ² /const.	36 y 35
Aparcamiento	559	762	

no } Aprovechamiento Medio.- Ha sido ubicado en la parcela nº 27 con 4995 m² de edificabilidad.

Total superficie construible excluyendo las de cesión gratuita ... 49.034 m² de construcción.

10% = 4930 m² de construcción.

Concepto

La ubicación de los Equipamientos ha sido planteada en base a criterios de relación con la tipología edificatoria y humana existente y prevista en el lugar y directamente vinculada a las comunicaciones viarias, ya que se crean plazas en zonas que por su mayor densidad de trama, despeja la zona potenciando la relación directa con el habitante de a pie.

Se crea en primer plano un Parque Marítimo de Costa (Parcela 38), de 9.107 m² que no sólo se vincula a zonas comerciales de Playa, sino que despeja el área dando un espacio libre necesario en el contacto con el mar en su relación con los deportes y actividades recreativas del lugar.



El lugar de Juego de Niños se localiza en la parcela 37, con una superficie de 3.408 m², rodeada de una trama de previsión peatonal y zonas comerciales y sociales de estancia supuesta de familiares.

Asimismo la parcela 28 con claro carácter de Plaza, aparece en un lugar, encrucijada de las dos principales vías del Plan, dando un carácter de estancia peatonal a la zona de entrada y salida del sector ordenado, quedando así mismo relacionada directamente con el equipamiento escolar.

El Equipamiento Docente se establece en la parcela 26 con una superficie total de 7.280 m², ligándose funcionalmente la Guardería con el EGB por contar con un carácter evidentemente similar.

El Equipamiento Deportivo se ha situado en el Centro del Plan, ligado a un área de aparcamiento y en cuya parcela podrá ubicarse holgadamente una cancha polideportiva de 20x40 m, y servicios anexos, para lo cual se le ha dotado un pequeño índice volumétrico de 0,2 m²/m².

En cuanto a las áreas comerciales y por motivos de promoción, hay que señalar que se encuentran muy por encima del mínimo reglamentado en cuanto a superficie edificable, localizándose en el área de playa, directamente ligada a las actividades náuticas (Parcelas 35 y 36), y en la zona central (Parcela 30), en la que se define como uso recomendable el de comercial tipo Mercado que cubra las necesidades alimenticias de la zona.

El equipamiento social también queda ubicado en la parcela 36 y 35, en la que se podrían establecer usos como lugares de reunión, sanitario, cultural, etc.

En cuanto a la dotación de aparcamientos, se prevé por encima de los mínimos



reglamentarios, cubriéndose en sus 2/3 partes en zona exterior vial, de tal forma que quedan:

Zona Baja	348
Zona Alta	191
TOTAL	539

Además dentro de las parcelas residenciales, se ubicarán un mínimo de una plaza por cada 200 m² de construcción cerrada, es decir $45.322 : 200 = 226$ plazas.

3.3.- TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION:

La Tipología de la edificación va directamente ligada a la ya existente en la zona en su relación con los Abriguitos, creándose en la mitad del mismo una tipología idéntica, que cubra las demandas correspondientes a la alternativa con las chabolas hasta hace poco pobladoras de la costa, en esa área.

Por esto la denominada "Residencial en Parcela Común", facilitará la formación de grupos de 4 viviendas adosadas con jardín delantero, tipología con mayor aceptación en la zona.

Asimismo la tipología "Residencial Abierta", plantea un esquema parecido al anterior, pero con posibilidad de desarrollarse en dos plantas de altura.

La "Residencial Abierta en Bloques" ubicada en las parcelas nss. 29 y 31 posee el mayor índice volumétrico, con área de jardín delantero.

La "Residencial en Parcela Común-Intensa" crea la posibilidad puntual de una tipología de viviendas posiblemente desarrollada en duplex, con superficie mayor que cubra la demanda de familias con un mayor número de miembros.



En cuanto a los equipamientos hay que señalar que las ordenanzas del Plan acotan su tipología, dotándoles del suficiente índice volumétrico para su cómodo desarrollo dentro de las parcelas designadas.

3.4.- LOS SERVICIOS:

A la hora de proyectar los servicios se ha tenido en cuenta la Reglamentación vigente, que se desarrollarán y calcularán precisamente en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Ya que no existe proyecto municipal de servicios para la zona, y a la vista de la infraestructura ya existente a instancias del Plan Parcial "Los Abriguitos", los servicios irán calculados y establecidos en base a lo disponible en acometida, que como ya se dijo, se encuentra casi en su totalidad en la vía de penetración desde la Autopista (Vía 14).

Saneamiento

Se plantea en su totalidad en hormigón vibrado en red, vertiéndose en su trayectoria descendente hacia el mar con tubería de 300 mm. en el centro de calles con conducción paralela en aceras para acometidas de 200 mm., que evite roturas posteriores de la capa asfáltica. En el Parque Marítimo se prevé la instalación de la Estación de recogida y bombeo mediante tubería de hierro fundido hasta el Barranco de Pilonas, en el que se encuentra la ya existente estación depuradora (Los Abriguitos) que vertirá con tubería de hormigón por el cauce del Barranco, hasta su enganche con el emisario.

Se plantea la recogida de aguas pluviales mediante imbornales que conectan con la red anterior.



Abastecimiento de Agua, Riego e Incendio

Como ya hemos dicho, se parte desde la vía de penetración, calle 14, con diámetro 4" derivando en 3" y 2" en acometidas a Parcelas.

Se proyectará la instalación en acero galvanizado que tomará el agua por gravedad desde el depósito acumulador, ya existente en la cota más alta de la Urbanización.

Energía Eléctrica

Desde la torre de Alta Tensión existente en las proximidades de la vía de penetración y enterrada, se toma línea con 22.000 Kv. hasta la Estación Transformadora de nueva creación, que se instalará enterrada en la parcela 31B, de la que partirá en Baja a las acometidas de las parcelas y a la Red de Alumbrado Público.

Telefonía

Se conectará con la red existente paralela a la costa y procedente desde el Porís de Abona, facilitando su instalación interna a la CTNE, dejando colocadas las tuberías de PVC para su fácil cableado.

Alumbrado Público

Depende directamente de la Instalación de Energía Eléctrica antes mencionada, colocándose alumbrado suficiente para la estancia y paseo dentro del lugar ordenado de los habitantes del mismo. Se intensificará en la zona costera y Aparcamiento.



Las zonas verdes contarán con alumbrado público, cuyo diseño en báculos y exacta disposición quedará reflejada en el proyecto de Urbanización.

3.5.- EJECUCION DEL PLAN:

La ejecución del Plan se realizará en un sólo polígono, cuyos límites coinciden con los del propio Plan.

El sistema de actuación será el de Compensación con propietario único, ya que los terrenos ordenados pertenecen totalmente a D. Miguel López Robles.

3.6.- PLAN DE ETAPAS:

La ejecución del Plan se realizará en dos etapas.

La primera, definida en el plano correspondiente (Plan de Etapas), que abarca desde los límites con el Plan de los Abriguitos y la calle nº 15 y nº 16 en su introducción con la nº 14 y terminando en la vía nº 24.

La segunda, asimismo definida en el Plano correspondiente, abarcará el resto de la superficie hasta los límites con el Sector. 2.

Se estima la conveniencia de no fijar plazos para la ejecución de las etapas, excesivamente rígidos, ya que cualquier eventualidad podría hacerlo inviable. No obstante, ha de considerarse como plazos establecidos, los de 4 años para la Primera Etapa y 8 años para la Segunda, contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de "Canteras del Sol".



4.- ANEXO A LA MEMORIA.

JUSTIFICACION Y CONTENIDO:

Este Anexo queda justificado en base a lo establecido en el Art. 58,3 del Reglamento de Planeamiento.

Su contenido:

4-1.....Síntesis de la Memoria.

4-2.....Resumen de Características.

4.1.- SINTESIS:

Promotor.- D. Miguel López Robles.

Planeamiento Existente,-

El Marco Urbanístico en el que se desarrolla el presente Plan Parcial, queda definido por la Modificación del Plan Parcial Bahía del Sol en su funcionamiento, delimitando un sector autónomo en su enlace con el Plan Parcial Los Abriguitos, aprobada por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 17 de Noviembre de 1.987.

Relación con los terrenos colindantes dentro del entorno Municipal,-

En el plano de situación se refleja el

enclave del Sector dentro del Término



Municipal, encontrándose en la franja litoral comprendida entre la autopista y el Mar, y a unos 300 metros del eje de la misma.

Su situación garantiza la conexión con los sistemas generales de comunicación como es, en este caso, la Autopista de Santa Cruz a Los Cristianos.

El Entorno de Ubicación,-

Tanto los terrenos donde se enclava el Plan, como los de su entorno inmediato, están constituidos en su mayoría por restos de antiguas canteras de tosca puzolánica.

Como se ha indicado, el sector ordenado se encuentra entre el Plan Parcial Los Abriguitos y el Sector 2 del Plan Parcial Bahía del Sol, por lo que constituye un vínculo de unión entre ambos planes.

Descripción Global,-

La superficie total de la finca, propiedad de Don Miguel López Robles, es de 139.720 m², quedando ordenada en su totalidad.

El Sector cuenta con una forma irregular alargada, estrangulada en su zona central contando con un ancho máximo de 362 m. y mínimo de 56 m.

La longitud total se cifra aproximadamente en unos 800 metros desde el deslinde marítimo terrestre hasta el extremo más cercano a la Autopista del Sur.



Clima,-

De acuerdo con informaciones obtenidas e índices climatológicos, podemos afirmar que esta zona costera se encuentra dentro de caracteres de tipo templado, con clima moderado.

Topografía y Geología,-

Podemos constatar que la pendiente del terreno sectorizado es uniforme con un índice aproximado del 6%.

Geológicamente, la constitución del terreno quedará establecida casi en su totalidad, por masas de puzolana o "tosca", de la que quedan restos inequívocos de antiguas canteras.

La Edificación Existente,-

En la actualidad no existe en el sector edificación alguna, ya que las casetas de carácter eventual, construidas con elementos ligeros que hasta hace unos meses permanecían en la zona, han desaparecido prácticamente en su totalidad.

La Infraestructura Existente,-

En la actualidad ya existen servicios de acometida en la vía de penetración del Plan, ejecutados por OCIRA.

Cuenta con red de alcantarillado, alta tensión y abastecimiento de agua.



Planeamiento de Aplicación,-

a) Plan General de Arico, aprobado definitivamente el 26 de Noviembre de 1.966.

Indices de aprovechamiento

ZONA BAJA

Edificabilidad.....0,35 m²/m²

Altura..... 2 plantas.

ZONA ALTA

Edificabilidad.....0,45 m²/m²

Altura..... 2 plantas.

b) Normas Subsidiarias de Arico, aprobadas inicialmente el 28 de Julio de 1.986.

Indices de aprovechamiento

Densidad.....40 viviendas/Ha.

Edificabilidad.... 0,6 m²/m²

Altura..... 3 plantas.

Planes Colindantes

- Los Abriguitos:

Densidad.....35 vvdas./Ha.

Edificabilidad..... 0,35 m²/m².



Altura..... 2 plantas.

Tipología..... UNIFAMILIARES.

- Bahía del Sol:

Densidad.....40 vvdas./Ha.

Edificabilidad..... 0,4 m²/m².

Altura..... 5 plantas.

Tipología..... Intensiva.

Objetivos del Plan

- a) Elaboración del Plan.
- b) Resolver problemas de Viario en su conexión con Los Abriguitos.
- c) Resolver la transición morfológica entre los Planes Parciales vigentes, Los Abriguitos y Bahía del Sol.
- d) Resolver parte del compromiso público adquirido entre los actuales ocupantes de las chabolas y la Administración.
- e) Redactar un Plan que entre dentro de las posibilidades económicas de la Promoción.
- f) Plantear una alternativa residencial de población estable.

Criterios de la Ordenación

- a) La estructura general deberá ser simple.
- b) Deberá entenderse como uso principal el Residencial estable.



