



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias mediante  
acuerdo de fecha: 30 JUN 1999

# PLAN PARCIAL

## "CALETA MARÍA LUISA"

### MEMORIA

DON JOSE TOMAS MARTIN GONZALEZ, SECRETARIO DEL  
ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARICO .

CERTIFICO: Que el presente es el Texto Refundido del  
PLAN PARCIAL "CALETA MARIA LUISA" aprobado por el  
Pleno el día 18.05.99.

Villa de Arico a 19 de Mayo de 1999

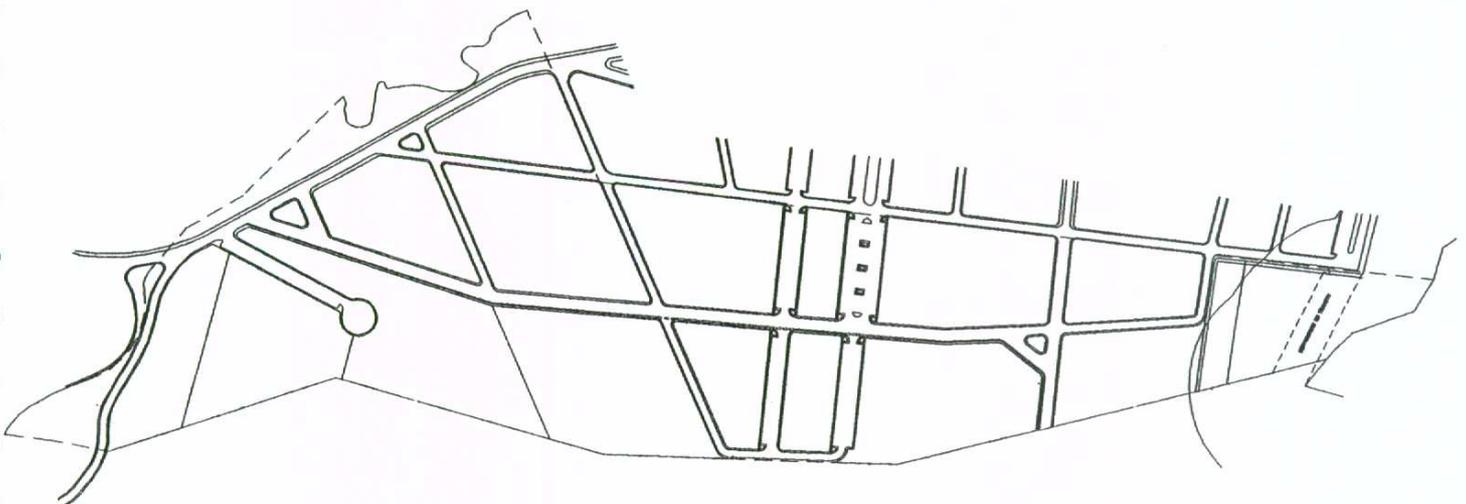
EL SECRETARIO



# PLAN PARCIAL

# "CALETA MARÍA LUISA"

ÁREA SAU - R.5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL  
PLANEAMIENTO DE ARICO (TENERIFE)



## MEMORIA

### ÍNDICE DE LA MEMORIA

#### 0.- INTRODUCCIÓN

- 0.1.- Antecedentes y justificación
- 0.2.- Contenido

#### 1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 1.1.- Relación con los sectores colindantes dentro del entorno Municipal
- 1.2.- Descripción general
- 1.3.- Clima
- 1.4.- Topografía Clinometría
- 1.5.- Geología
- 1.6.- La Vegetación existente
- 1.7.- La Edificación existente
- 1.8.- La Infraestructura existente
- 1.9.- La Propiedad del Suelo
- 1.10.- El Planeamiento urbanístico de la zona

## 2. - OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN

2.1.- Objetivos

2.2.- Criterios de Ordenación



## 3. - ORDENACION

3.1.- La estructura viaria

3.2.- Los Equipamientos

3.3.- Tipología de la edificación

3.4.- Los Servicios

3.5.- Ejecución del Plan (Sistema de Gestión)

3.6.- Adaptación al Planeamiento de rango Superior;  
Aprovechamientos y Cesiones.

3.7.- Marco Legal

## 4.-ANEXO A LA MEMORIA

4.1.- Resumen de Características

PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

CONTENIDO AMBIENTAL

# PLAN PARCIAL "CALETA MARIA LUISA"

## MEMORIA



### 0.- INTRODUCCIÓN

#### 0.1.- Antecedentes y Justificación

El Marco Urbanístico en el que queda inmerso y se desarrolla el presente Plan Parcial "Caleta María Luisa", queda definido por las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de ARICO en la isla de Tenerife, en las que se delimita un Sector de Suelo Apto para Urbanizar denominado ÁREA, SAU - R.5. Caleta María Luisa.

El desarrollo del Sector de Suelo Apto para Urbanizar objeto del presente Plan Parcial, se configura como la tercera fase de la puesta en práctica de uno de los objetivos más importantes del Programa de Gobierno de la Corporación Gobernante en el Municipio de Arico, ya que, como consecuencia del nulo desarrollo del antiguo Plan Parcial Bahía del Sol (sobre el que se han desarrollado delimitaciones de Subsectores en las fases previas), se vino generando la sucesiva ocupación de los terrenos de la costa, por centenares de construcciones clandestinas que llegaron a superar en las últimas décadas la cifra de 400 chabolas, con el consiguiente deterioro de las condiciones de vida, degradación del entorno habitable y nula configuración urbanística.

Es por esto que el desarrollo de este último sector (ÁREA, SAUR.5) posibilitará la alternativa edificatoria legal y de calidad para el último resquicio de núcleo de chabolas existente en el lugar y estructurado actualmente como Cooperativa de Viviendas "Caleta María Luisa" con una demanda de densidad de 274 viviendas. Es por esto que la actual Cooperativa de Viviendas "Caleta María Luisa" forma parte de la copropiedad compensatoria del área a ordenar.

Hay que señalar que ante la necesidad Municipal de desarrollo del sector objeto del presente Plan Parcial se estructuró, en principio, el mismo como Segunda Delimitación del sector 2 del antiguo Plan Parcial Bahía del Sol. A la vista de la inminente tramitación de las Normas



Subsidiarias del Planeamiento, se estableció como más conveniente la fórmula de que fueran estas últimas, con la delimitación de un área de Suelo Apto para Urbanizar independiente, la que tutelara desde el rango superior, el desarrollo de la zona mediante el correspondiente Planeamiento Parcial.

## O.2.- Contenido

El contenido documental de un Plan Parcial queda establecido en el TITULO IV, Capítulo III, Sección 3~ del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El presente Plan Parcial "Caleta María Luisa" se compone de los siguientes documentos:

### MEMORIA (Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones)

- 0.- Introducción
- 1.- Información Urbanística
- 2.- Objetivos y Criterios
- 3.- Ordenación
- 4.- Anexo a la Memoria

### ❖ PLANOS DE INFORMACION

Planos de Información (Inf.).



- 1.- Situación y Relación con el Planeamiento Superior
- 2.- Topográfico.
- 3.- Catastral
- 4.- Infraestructura Existente y Propuesta por las NNSS
- 5.- Clinométrico

#### ❖ PLANOS DE ORDENACION

##### Planos de Ordenación (Ord.).

- 1.- Zonificación y Usos.
- 2.- Parcelario. Pían de Etapas.
- 3.- Red Viana. Circulaciones y Aparcamientos.
- 4.- Red Viana. Alineaciones y Rasantes.
- 5.- Red Viana. Localización de Perfiles en Planta.
- 6.- Red Viana. Perfiles Longitudinales.
- 7.- Red Viana. Perfiles Transversales.
- 8.- Esquema de Media y Baja Tensión. Telefonía.
- 9.- Esquema de Alumbrado Público.
- 10.- Esquema de Abastecimiento de Agua.
- 11.- Esquema de Saneamiento.
- 12.- Esquema de Pluviales.

#### ❖ ORDENANZAS REGULADORAS

#### ❖ PLAN DE ETAPAS

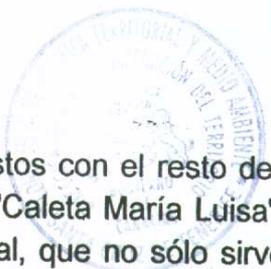
#### ❖ ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

### 1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### 1.1.- Relación con los Sectores colindantes dentro del entorno Municipal.

En el plano de situación se refleja el enclave del ÁREA, SAU R-5 dentro de la zona costera del Término Municipal, configurándose en una franja litoral comprendida entre el Mar y la Autopista de Santa Cruz a Los Cristianos. TTT

Su situación garantiza la conexión con los Sistemas Generales de



Comunicación (la Autopista del Sur) y desde éstos con el resto de los enclaves Municipales. Propone el Plan Parcial "Caleta María Luisa", la generación de un eje de penetración longitudinal, que no sólo sirve al propio sector ordenado, sino que enlaza y se configura como el Sistema Local definido en las Normas Subsidiarias como Vía de comunicación costera entre núcleos consolidados.

Como ya se ha indicado, el Plan Parcial "Caleta María Luisa" se genera como una Tercera fase de actuación Costera en la zona de ABADES, con vocación de continuidad urbana de los sistemas viarios y tipologías constructivas ya definidas en los sectores colindantes de LOS ABRIGUITOS (con un nivel de consolidación actual del 95%) y CANTERAS DEL SOL (con un nivel de consolidación actual del 65%). Queda enmarcado entre la Urbanización de Canteras del Sol y el resto del antiguo Plan Parcial Bahía del Sol ahora con carácter de ÁREA, SAU - R.7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

#### 1.2.- Descripción General.

El ÁREA, SAU -R.5 "Caleta María Luisa", queda comprendida en la franja costera del Municipio de Arico, con un ancho medio de 260 mts. y una longitud de 1.100 mts., siendo su superficie total de 217.072 m<sup>2</sup>.

Su forma irregular alargada genera unos límites perimetrales en línea quebrada consecuencia de su colindancia con la Urbanización Canteras del Sol por un lado y por límites catastrales de propiedad por el otro.

El Sector "Caleta María Luisa", linda al Este con el Mar, al Oeste con la Autopista de Santa Cruz a Los Cristianos, al Norte con La Urbanización de Canteras del Sol y al Sur con el ÁREA, SAU R.7 (Sector 2-2 del Antiguo Plan Parcial Bahía de Abades).

### 1.3.- Clima

De acuerdo con informaciones obtenidas e índices climatológicos establecidos, podemos afirmar que esta zona costera se encuentra dentro de caracteres de tipo templado con clima moderado, alcanzando temperaturas medias anuales de 210, con medias mensuales máximas de 230 y mínimas de 180 en el mes de Febrero.

En cuanto a los vientos, hay que señalar como dominantes los Alisios del N.E., que por su 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.

### 1.4.- Topografía - Clinometría

La pendiente general del terreno sectorizado cuenta con una media del 7%, ya que se eleva en su cota más alta a la + 65'00 desde el nivel del mar en una longitud total aproximada de 1.100 mts. Esto hace que la penetración y abandono rodado de la zona no presente complicaciones de inportancia.

El área no se encuentra geográficamente limitada por accidentes naturales del terreno como promontorios o barrancos, respondiendo su limitación a criterios sectoriales de Planeamiento General y a condicionantes catastrales.

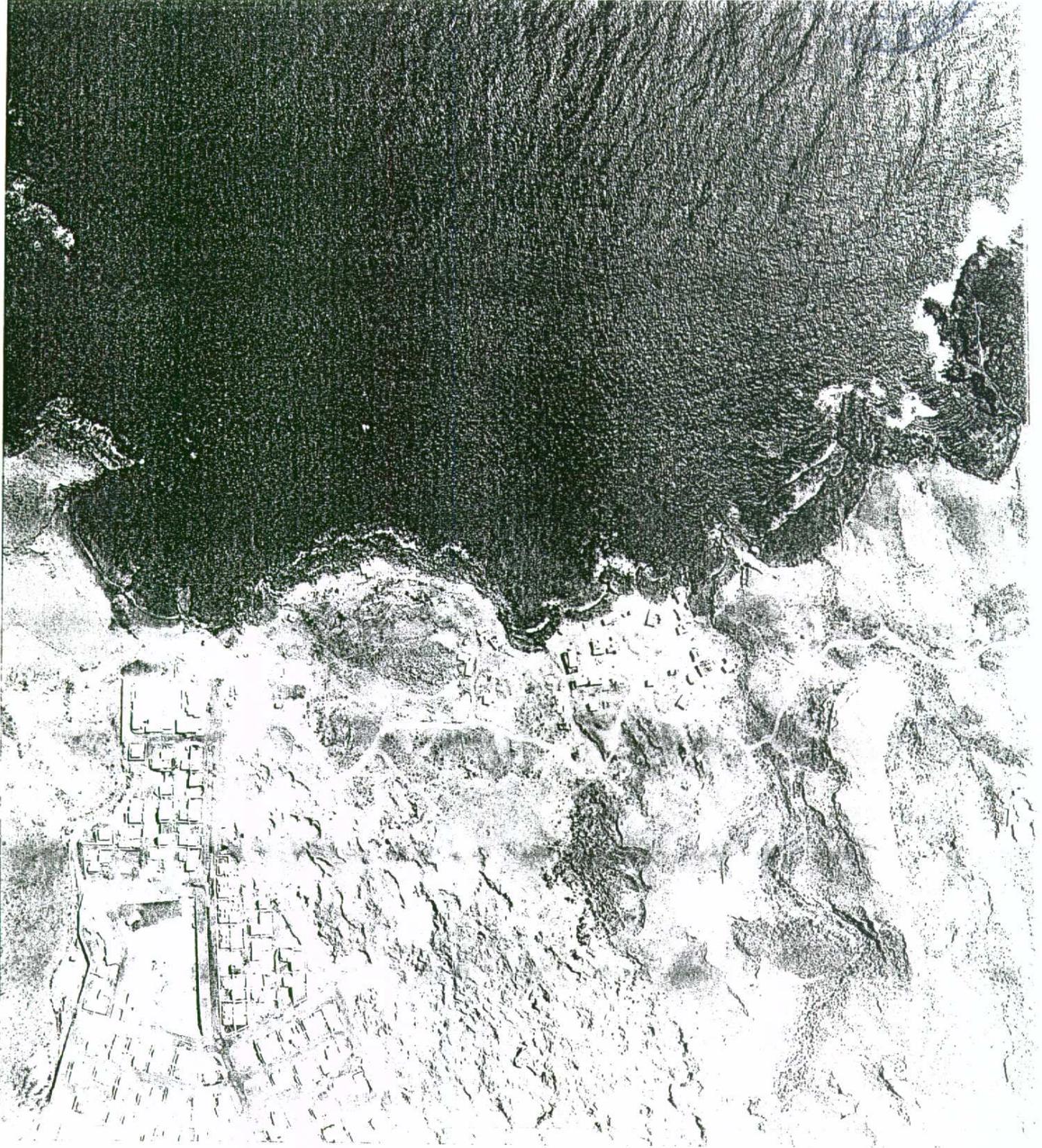
Clinométricamente se puede observar que las pendientes sectoriales dentro del área a ordenar oscilan entre 0% y 35% quedando como



dominante el intervalo entre 0 y 5% presentando los siguientes índices de predominio:

|    |   |     |   |             |
|----|---|-----|---|-------------|
| 0  | → | 5%  | → | 4/10 partes |
| 5  | → | 10% | → | 1/10 partes |
| 10 | → | 15% | → | 2/10 partes |
| 15 | → | 25% | → | 1/10 partes |
| 25 | → | 35% | → | 2/10 partes |

Existe una zona tipo barranquillo en la que se producen las pendientes más elevadas con un intervalo entre el 25% y 35%, que ubicada en la parte alta del Sector cuenta con el mayor interés biológico y natural del área a ordenar.





### 1.5.- Geología

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 característica por centímetro cuadrado, pudiendo llegar hasta 3 Kg/cm<sup>2</sup>. Este asentamiento tipo IGNIMBRITAS, se generaliza en el Valle de Abades y más concretamente en los Sectores de los Abriguitos, Canteras del Sol y Caleta María Luisa.

### 1.6. La Vegetación Existente.

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

El presente Plan Parcial propone la integración de la pequeña colonia de vegetación psamófila existente en el barranquillo superior, dentro de la Zona Verde Principal, tal y como se establece en el apartado 5.3.12 de las Normas Subsidiarias.

### 1.7.-La Edificación Existente.

En la actualidad no existe en el sector edificación digna de mención, ya que las casetas de carácter eventual, construidas con elementos ligeros, que hasta hace unos meses permanecían en la zona próxima al mar, han prácticamente desaparecido al plantearse una alternativa de habitación en el actual asentamiento de los Abriguitos y Canteras del Sol y el presente Plan Parcial Caleta María Luisa.

### 11.8.- La Infraestructura Existente.

En la actualidad la Autopista del Sur se configura como el principal elemento de Infraestructura existente en la zona, discurriendo paralela a ella las principales redes de servicios a las que deberá acometer el Sector a Ordenar.

Ya que el sector de la Caleta María Luisa se ordena como prolongación urbana de los dos sectores ya existentes, forma en cierta manera, parte de su infraestructura, aunque desde el punto de vista de los servicios se concibe el mismo con total independencia funcional.

Las acometidas de abastecimiento de agua y red eléctrica provienen de cotas superiores a la Autopista, proyectándose un sistema autónomo de depuración para la red de saneamiento.



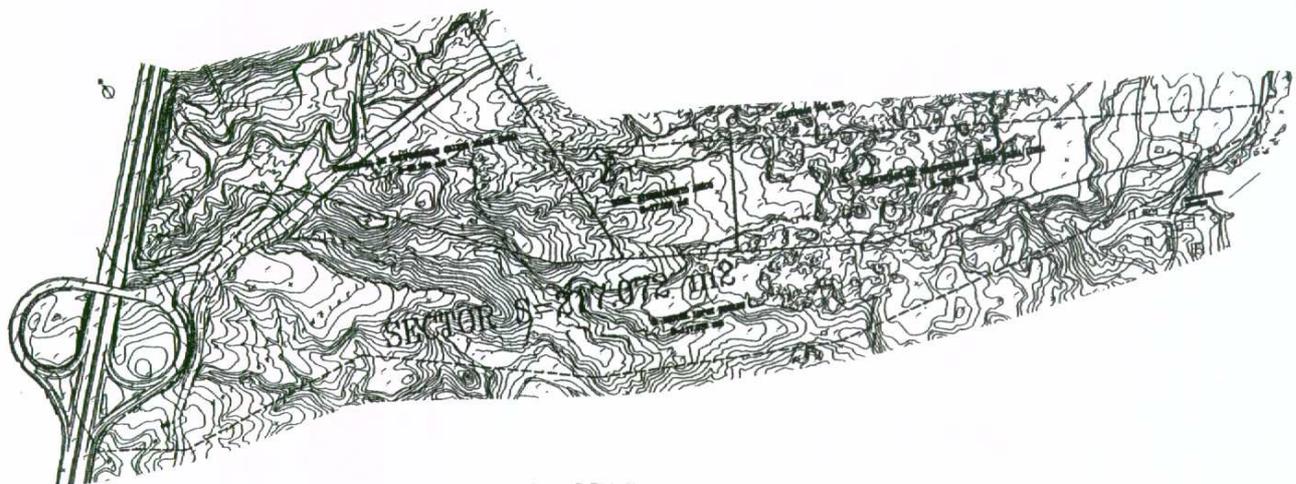
### 1.9.- La Propiedad del Suelo

Actualmente el suelo comprendido y delimitado como ÁREA - SAU, R-5 "Caleta María Luisa", cuenta con tres propiedades claramente delimitadas en el plano de Información Catastral nº 3.

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARICO  
17.000 m<sup>2</sup>  
ARICO - Plaza del Ayuntamiento

COOPERATIVA DE VIVIENDAS CALETA M~ LUISA  
83.000 m<sup>2</sup>  
C/ Portezuelo Bajo, nº 10- TEGUESTE

D. MIGUEL LÓPEZ ROBLES  
117.072 m<sup>2</sup>  
C/ Bernardino Semán, nº 3 - Edificio Jonathan - Vvda. 204  
S/C de TENERIFE



Ésto llevará consigo dentro de la gestión del Plan Parcial, la tramitación del correspondiente sistema compensatorio.



#### 1.10.- El Planeamiento Urbanístico de la Zona

La franja costera del Municipio de Arico comprendida entre la Autopista del Sur y el Mar, quedó calificada por el vigente Plan General de Arico, aprobado el 26 de Noviembre de 1996, como RESERVA URBANA, en base a lo cual se tramitó el hoy caducado Plan Parcial Bahía del Sol.

Los Índices de aprovechamiento para la Reserva Urbana del Pían General se establecen en:

Edificabilidad → 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Densidad → 150 viv./ha

Existe una Modificación Puntual del Plan Parcial Bahía del Sol, por la que se delimitaban sectores independientemente a desarrollar por planeamientos Parciales de superficie acorde con las demandas existentes, y en relación con la cual fue tramitado el Plan Canteras del Sol con una superficie de 139.720 m<sup>2</sup> (ya definitivamente aprobado y en fase de consolidación urbana).

Como ya se ha indicado, se estimó la conveniencia de que el presente Plan Parcial "Caleta María Luisa" se tramitara al amparo de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en la actualidad Provisionalmente aprobadas, no integrándose como sector segregado de antiguo Plan Bahía del Sol.

Las Normas Subsidiarias localiza al sector objeto del presente documento como ÁREA, SAU R.5: CALETA MARÍA LUISA, con los siguientes índices y condiciones globales de aprovechamiento:

**NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ARICO**

---

**FICHA URBANÍSTICA 22**  
Resumen de las condiciones urbanísticas  
**ÁREA SAU-R. 5: CALETA MARÍA LU ISA**



|   |  |
|---|--|
| <b><u>CLASE DE SUELO:</u></b>   | Apto para urbanizar: Normal (SAU) Sección 2ª del Bloque 5.3 NU.  |
| <b><u>INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:</u></b>  | NSPA Y PP, supeditada tramitación PP a ejecución 50% a urbanización del SAU-RT.2.  |
| <b><u>MEMORIA DE ORDENACIÓN:</u></b><br>Objetivos:  | Desarrollo para destino turístico-residencia de baja densidad.<br><br>Previsión conexión viario con PP Los Abriguitos y PP Canteras del Sol.<br>Tendencia reserva dotaciones públicas en zonas centrales.<br>Previsión desarrollos edificatorios escalonados adaptados opografía.<br>Previsión edificación baja altura (1 planta) proximidades costa.<br>Desarrollo sistemas edificatorios análogos a PP los Abriguitos. |
| <b>PLAZO:</b>   | 4 años. Habrá de desarrollarse antes el SAU-R.7  |
| <b>DEMILITACION:</b><br>Superficie:   | 21,5 ha (+2,5% y -10%).  |
| <b>APROVECHAMIENTO:</b><br>Intensidad:<br>Densidad:<br>Sistema ordenación edificación:<br>USOS GLOBALES:<br>Característico: | <u>0,35 m<sup>2</sup>c./ m<sup>2</sup> lucrativo bruto</u><br><u>35 viviendas/ha y 140 habitantes/ha</u><br><u>RAb, RAc y RAq</u><br><br>Residencial.  |
| Tolerados:  | Dotacional, en general.  |
| Prohibidos:   | Industrial.<br>Dotacional Sanitario.<br>Dotacional reunión, excepto actividades recreativas.   |
| <b>CONDICIONES DELIMITACIÓN:<br/>ORDENANZAS PARTICULARES:</b>   | Ámbitos de Sectores mínimos: 6 ha.<br>Normativa particular según PARTES 5, 7 Y 8<br>NU. CP: Ficha  |
| <b>GESTION</b>  | 22. f- bis.  |

Hay que señalar que ha sido el espíritu de consolidación urbanística de la zona, el logro de la unidad de criterios en las tipologías y aprovechamientos para los tres sectores ahora delimitados, ya que sólo se concibe la generación de una trama urbana con carácter global, que dote al lugar de una forma de concebir la habitación Residencial adaptada a las necesidades formales de la costa de Arico.

A la hora de Planificar se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento en cuanto a la redacción de Planes Parciales (TÍTULO 1, Capítulo V, secciones 1ª, 2ª y 3ª).

## 2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN.

### 12.1.- Objetivos.

Además de los objetivos específicos enunciados en el apartado 5.3.7. de las Normas Urbanísticas

1. El objetivo general de la ordenación del área pretende actualizar, con la necesaria reestructuración, el ámbito comprensivo del denominado Sector 2.1 del anterior Plan Parcial de Ordenación Urbana "Bahía del Sol", cuya estructura urbana deberá adecuarse a los requerimientos actuales, teniendo en cuenta su conexión con el sector del Plan Parcial de Ordenación "Canteras del Sol", para lo que se ampliarán sus conexiones rodadas y peatonales, al mismo tiempo que su equipamiento deberá servir de complemento al de su ámbito.
2. La nueva trama urbana deberá adaptarse a los condicionantes de la topografía, potenciando la ordenación escalonada de los volúmenes y estudiando con precisión los elementos de protección necesarios respecto a la costa, con el fin de ajustarse a las limitaciones de la LC, y para los ruidos provenientes de la TF-1.
3. En todo caso, la configuración general del volumen de la ordenación debería ser análoga al desarrollo llevado a cabo en la Urbanización "Canteras del Sol" colindante.

4. Esta Área no podrá desarrollarse hasta que se complete efectivamente al menos un 50% de la urbanización del Área SAU - RT.2 próxima."

Los siguientes:

a) Elaboración del Plan Parcial como primer paso en la vía de desarrollo del sector Caleta "María Luisa".

b) Resolver el enlace y remate de la trama urbana con los sectores colindantes de Canteras del Sol y Los Abriguitos.

c) Consolidar un área morfológicamente uniforme en la zona costera de Abades como remate a una alternativa residencial.

d) Resolver definitivamente y con carácter prioritario, mediante una alternativa coherente, el compromiso público adquirido entre los actuales ocupantes de las chabolas y la Administración, para proceder al desmantelamiento del asentamiento restante de Caleta María Luisa.

e) Crear una alternativa Residencial de población estable paralela a la existente en los dos sectores colindantes.

f) Proponer un área de Equipo comarcal ligada a la Autopista del Sur que enriquezca dotacionalmente y genere mano de obra para el Municipio de Arico.

g) Aceptar dentro del sector la inclusión del Sistema General Costero de conexión con los asentamientos consolidados y en generación en la zona.

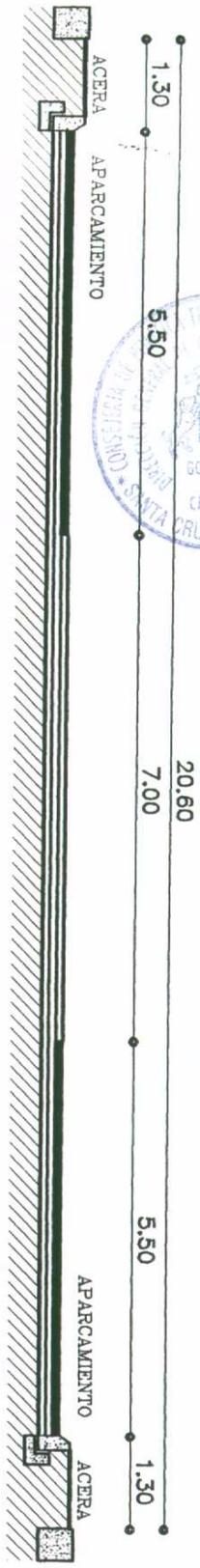
## 2.2.- Criterios de Ordenación

El espacio sectorizado queda perfectamente acotado y evidentemente influenciado por los planteamientos formales, tipológicos y viarios de los Planes Parciales colindantes de los Abriguitos y Canteras del Sol, teniéndose en cuenta los siguientes criterios a la hora de planificar.

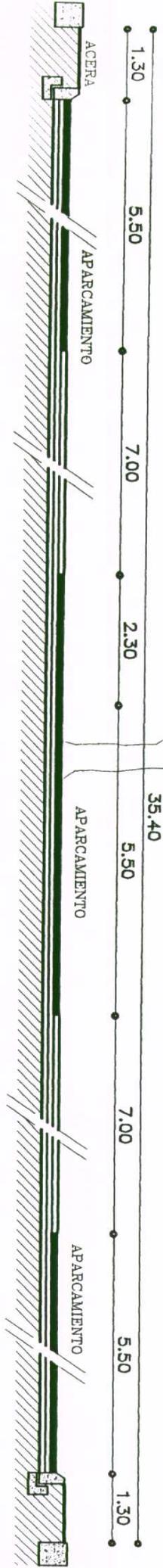
a) La estructura general deberá ser simple, de forma que de como resultado una zona de suelo ordenado lo más parecido posible a lo



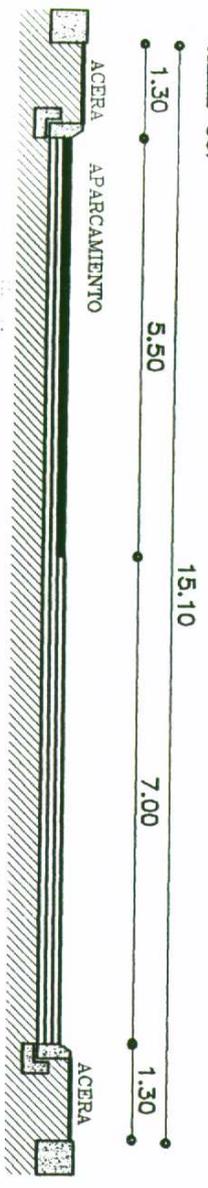
CALLES 33A Y 34B



CALLE 33B.



CALLE 38.



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 las Normas Subsidiarias.
- c) Deberá plantearse una alternativa a actuaciones de inversores mayores, de tal forma que convivan formal y tipológicamente en la zona de unión con el Plan Parcial Canteras del Sol.
- d) Por esto, la altura máxima se establecerá en dos plantas como máximo. (Una dominante).
- e) Las zonas comerciales deberán estar bien localizadas con áreas próximas de aparcamientos y ubicadas en lugares de fácil acceso.
- f) Aunque la tipología residencial adosada facilita, la posibilidad de ubicar aparcamientos dentro de las parcelas, el Plan deberá garantizar la localización de la mayoría de los mismos en la red viana.
- g) Deberá garantizarse la conexión viana con el Plan Canteras del Sol, sirviendo como remate del mismo en este aspecto.
- h) Se establecerán tipologías edificatorias próximas a las ya existentes en la zona.
- i) 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.

