

6.3.- INCIDENCIA DE LA NORMATIVA DE CONTENIDO AMBIENTAL

El Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, señala en sus Disposiciones Generales, en el artículo 1 sobre el ámbito de aplicación, que las determinaciones contenidas en el Reglamento serán de aplicación a la totalidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico del territorio, y a sus modificaciones y revisiones cuando afecten a las propias determinaciones ambientales. Sus determinaciones se contemplan de manera exhaustiva en el apartado correspondiente a Información Ambiental de la presente Memoria.

6.4.- INCIDENCIA DE LA LEGISLACION SOBRE TURISMO

La Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo en Canarias, señala que serán los planes urbanísticos municipales, según establece su artículo 67, los que declararían el uso turístico del suelo en zonas urbanas. En este caso el planeamiento califica el suelo del área estudiada como residencial permitiéndose el uso de hospedaje por lo que el contenido de la mencionada ley será de aplicación. Cabe señalar la estrecha relación con el área vecina delimitada como SAU-T3 que físicamente la engloba, cuyo desarrollo queda supeditada por la tramitación del presente Plan Especial, cuyo principal uso es precisamente el Turístico.

6.5.- REGIMEN JURIDICO DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS

El artículo 86.2 de la ley 30/1992, por la que se aprueba el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Común, fija el plazo mínimo para cualquier exposición pública en 20 días, aumentando algunos plazos inferiores, como el de 15 días, de algunos procedimientos urbanísticos.

6.6.- INCIDENCIA DE LA LEGISLACION DE COSTAS

En la actualidad se encuentra realizado el deslinde de la línea Marítimo Terrestre, que en este caso coincide con la Ribera del mar, y aportamos en el plano de todos los puntos con sus coordenadas de dicha línea que nos ha sido entregado por el servicio de Costas.

La ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas: Protección, Utilización y Policía, en cuanto a la aplicación de su normativa, artículos 24, 25 y 26 y su Reglamento General y prescripciones específicas, se estará a las siguientes matizaciones para las edificaciones, terrenos y usos afectados por la zona de servidumbre de la costa:



Uso característico: Usos comunes y acordes con la naturaleza del dominio público marítimo terrestre, del mar y de su ribera, recogidos en su artículo 31.

Usos Tolerados:

a) Obras e Instalaciones existentes: En particular, las obras e instalaciones ubicadas en terrenos de dominio publico marítimo terrestre, serán demolidas al extinguirse la correspondiente concesión o, cuando no se cuente con la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas vigente en el momento de su construcción, en el caso de no proceder su legalización por razones de interés publico. El procedimiento de legalización deberá ajustarse al fijado en la Disposición Transitoria 12ª.2 de Reglamento.

Para las obras e instalaciones situadas en el resto de la zona de servidumbre de protección (Sección 1ª L. C.), de tránsito (Sección 2ª L.C.), podrán realizarse obras de reparación y mejora siempre que no impliquen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación. En caso de demolición, incluso parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la L. C., tal como a continuación se matiza en los epígrafes siguientes.

b) Limitaciones en la Zona de Servidumbre de Protección: Ordinariamente, solo se permitirán en esta zona las actuaciones señaladas en el artículo 25 de la Ley de Costas. La ejecución de terraplenes y desmontes, que requerirá previa autorización, solo podrá permitirse cuando su altura sea inferior a 3m, no perjudique al paisaje y se realice un adecuado tratamiento de los taludes con plantaciones y recubrimientos y no perjudique al paisaje. Por otro lado se permiten con carácter general los paseos marítimos, preferentemente peatonales.

Para alturas superiores a la citada, deberá realizarse una previa evaluación de su necesidad e incidencia sobre el dominio publico marítimo terrestre y sobre la servidumbre de protección.

La tala de arboles, en su caso, solo podrá permitirse cuando exista autorización previa del órgano competente en materia forestal y no merme significativamente las masas arboladas, debiendo recogerse expresamente en la autorización la exigencia de

reforestación eficaz con especies autóctonas, que no dañen el paisaje ni el equilibrio ecológico del área.

c) Construcciones y usos nuevos: Para la autorización de nuevos usos y construcciones, además de cumplir las determinaciones de planeamiento vigente, se aplicarán las siguientes reglas:

- Cuando se trate de usos o construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento, reseñadas en el anterior apartado, se estará al régimen general establecido en la Ley de Costas y a las determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico, así como en el procedimiento fijado en la Resolución de 26 de enero de 1990, de la Dirección General de Puertos y Costas (BOE 2 de febrero de 1990).
- Para las nuevas edificaciones previstas en la zona de servidumbre de protección, de 20 metros de ancho, se exigirán los siguientes requisitos: "Las nuevas construcciones mantendrán la alineación existente, conforme a la establecida por la ordenación urbanística aplicable, sin que la longitud de los solares susceptibles de edificarse supere el 25% de la longitud total de fachada existente, siempre que se trate de solares aislados, con medianerías consolidadas a uno o ambos laterales, tal y como establece la Disposición Transitoria Novena del Reglamento que desarrolla la Ley.

d) Servidumbre de Tránsito (franja de 6 metros de ancho): Para esta servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.

e) Zona de Servidumbre de Acceso al mar: Corresponde a los actuales accesos al mar, conforme a lo exigido por el artículo 28 de la Ley de Costas. No se permitirá la interrupción del acceso al mar en ningún caso. Todos los accesos deberán estar señalados y abiertos gratuitamente al uso público.

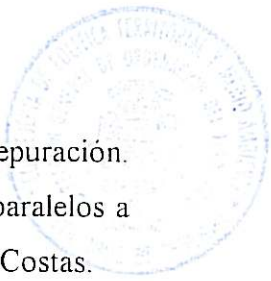
Usos Prohibidos:

Los usos y actividades señalados en la ley de Costas y su Reglamento, especialmente:

- a) En la Zona de dominio publico marítimo terrestre:
 - Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluso hoteleras.
 - Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
 - El tendido aéreo de Líneas eléctricas de alta tensión.



- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración, excepto el vertido de escombros utilizables en rellenos, debidamente autorizados.
 - La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales, excepto los rótulos indicadores de establecimientos, siempre que se coloquen en su fachada y no supongan reducción del campo visual del área.
 - Los emplazamientos de puntos de atraque, de embarque o desembarque o de aproximación a la costa para embarcaciones destinadas a excursiones marítimas turísticas costeras fuera de la zona de servicio de los puertos sin autorización del Servicio Periférico de Costas.
 - La ocupación del dominio público marítimo terrestre por establecimientos expendedores de comidas y bebidas sin las concesiones y autorizaciones de la autoridad del estado y los criterios de configuración de la Comunidad Autónoma competente en materia de costas.
 - Los tendidos aéreos de instalaciones paralelos a la costa.
 - El estacionamiento y circulación no autorizada de vehículos en las playas, así como los campamentos y acampadas en todo el dominio público marítimo terrestre.
 - La navegación deportiva y de recreo, así como la utilización de cualquier tipo de embarcación o medio flotante movida a vela o motor, en las zonas de baño debidamente balizadas y, en todo caso, en una franja de mar contigua a la costa de una anchura de 200 metros en las playas y 50 metros en el resto de la costa, donde solo se navegará a una velocidad inferior a 3 nudos y con las necesarias precauciones respecto a la seguridad humana.
- b) En la Zona de Servidumbre de Protección: En esta zona estarán prohibidas las actuaciones de los epígrafes a), b), c) y e) anteriores, así como las siguientes:
- La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a 500 vehículos/día de media anual, siempre que su trazado discorra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre citada, así como sus áreas de servicio.

- 
- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración. Las instalaciones de depuración de aguas residuales y colectores paralelos a la costa cumplirán con lo dispuesto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.
 - Cualquier construcción privada en la zona de servidumbre de protección.

En todo caso, cualquier actividad incluida entre los usos admitidos deberá contar con la previa autorización de la Administración competente en materia de costas, conforma a la Ley de Costas y su Reglamento, al margen de la correspondiente a la Comunidad Autónoma y la Licencia municipal pertinente.

6.7.- INCIDENCIA DE LA LEGISLACION SOBRE CARRETERAS.

La legislación vinculante es la Ley Territorial 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias. En suelo urbano afectado por las carreteras se admitirán los elementos funcionales de las carreteras establecidos en el artículo 25.2 de la Ley, entendiéndose por tales los afectos permanentemente a su conservación o explotación de servicios públicos viarios, como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, parada de guaguas y otros fines auxiliares o complementarios. En esta clase de suelo se cumplirán, además, las siguientes limitaciones:

- Uso Característico; circulación de vehículos y espacios de reserva o protección de las vías y sus elementos funcionales, tanto en la zona de dominio público como en la zona de servidumbre, respectivamente.
- Usos tolerados; en la zona de servidumbre se toleran las actividades agrarias, obras de cerramiento de fincas, paso de instalaciones de los servicios de infraestructura, jardines y otras que autorice el organismo titular de la vía, compatibles con la seguridad vial, como espacios de aparcamiento descubiertos y servicios viarios.

Las actividades toleradas se ajustarán a las siguientes limitaciones:

En las carreteras cuya titularidad corresponde a la Comunidad Autónoma o Cabildo Insular, la línea límite de edificación de la zona de afección será fijada por estas administraciones.

En las vías municipales, la línea límite de edificación se fija en 12 desde el borde de la vía.

En cualquier caso, no se admitirán construcciones de cualquier tipo, tanto edificaciones, instalaciones o cerramientos, cuya situación, masa, altura u otros

elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure su perspectiva propia. Para ello, será imprescindible un informe valorativo de tales circunstancias por parte de la autoridad urbanística del Gobierno Autónomo y del Ayuntamiento.

- Usos Prohibidos; cualquier obra, instalación o uso no contemplado como característico o tolerado en este apartado.



7.- INFORMACION AMBIENTAL

7.1.- JUSTIFICACION DEL CONTENIDO AMBIENTAL

La justificación del contenido ambiental que se incluye en esta memoria de Información se realiza de conformidad con lo expresado en el epígrafe correspondiente al marco jurídico de la Memoria de este documento, donde se explica que de acuerdo a los artículos 13 y 14 del Decreto 35/1996, de 24 de febrero, sobre contenido ambiental de los instrumentos urbanísticos, a este Plan Especial le es de aplicación aquellos aspectos enunciados en dicha normativa que se adecuan a su grado de precisión, fines que se persigan y usos que se asignan al suelo.

En tal sentido, cabe que señalar que el suelo del ámbito de este Plan Especial está ya clasificado como Urbano (Suelo Urbano de Régimen Diferido) por las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento y los usos que se asignan se encuentran dentro de los permitidos por las mismas, no implicando el desarrollo de la ordenación que se realiza en este Plan Especial diferencias respecto a la planteada por dicho instrumento de planeamiento general municipal. Además, los fines perseguidos son los expresados en la citada Memoria de Ordenación, siendo genéricamente los de regeneración de la imagen arquitectónica del asentamiento urbano, del ambiente urbano y de la vegetación en él existente, además de la superación de determinados aspectos de ordenación interior como itinerarios peatonales, espacios libres públicos, aparcamientos públicos y tratamiento de borde con el espacio posterior de las edificaciones.

Por tanto, y al actuarse sobre un suelo urbano consolidado en su mayor parte, ya se han considerado en los epígrafes anteriores de esta Memoria aspectos relacionados con el contenido ambiental, de estructura e imagen urbana y de usos existentes.

En este epígrafe, de mayor concreción respecto a los contenidos ambientales, se aborda la información relativa principalmente a la conformación del paisaje urbano edificado ya que la flora urbana es prácticamente inexistente.



7.2.- RELACION CON FIGURAS DE PROTECCION

Antes de describir las características ambientales y naturales de la zona que se estudia en este informe, consideramos importante que debe indicarse su relación con las actuales figuras de protección o incluso con aquellas otras, sin valor legal, que se ha propuesto en distintos trabajos realizados por la administración, ya que de esta manera podrán obtenerse unas conclusiones más coherentes y ajustadas.

En primer lugar nos referimos a la Red Canaria de Espacios Naturales contemplada en la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias (L.E.N.A.C.) y la Ley 13/1994, de 22 de diciembre, de modificación del anexo de la Ley de Espacios Naturales de Canarias. Consultada la cartografía de la misma se observa que la zona que nos ocupa se encuentra, por completo, fuera de cualquiera de los espacios naturales catalogados, localizándose los más próximos a aproximadamente 1.5 km en dirección Oeste (Monumento Natural de Montaña Centinela T-15) y 2 km en dirección Norte (Sitio de Interés Científico Tabaibal del Porís T-38).

En lo que se refiere a los espacios propuestos para su protección en el Plan Especial de Protección y Catalogación de Espacios Protegidos de Tenerife (PEPCEN 1984), documento encargado a técnicos especialistas en planeamiento y en los diferentes aspectos del medio físico y biológico por la sección de Urbanismo del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, ninguno se encuentra en las proximidades de la zona que nos ocupa, siendo el más cercano el denominado Acantilado de la Hondura (T-15), situado en la franja costera del vecino término municipal de Fasnia.

Por último con respecto a los espacios submarinos protegidos, la legislación canaria no contempla ninguno en la actualidad.

7.3.- CARACTERISTICAS CLIMÁTICAS GENERALES.

En la isla de Tenerife, desde el punto de vista climático y en función de la altitud, se pueden diferenciar las siguientes tres zonas: La Zona Inferior entre los 0 y 500 metros de altura, la Zona Intermedia entre los 500 y los 1500 metros y por último la



Zona Superior a partir de los 1500 metros. El Caserío de la Punta de Abona se sitúa en la zona inferior la cual se caracteriza por un clima subtropical seco, con temperaturas medias anuales entre los 18°C y 22°C y una pluviometría que oscila entre los 100 y 500 mm, presentando la franja costera sur unas condiciones áridas pronunciadas con mayores variaciones de las temperaturas y menores lluvias que originan un clima subtropical árido.

Con respecto a otras variables meteorológicas, la humedad relativa es elevada (63% por término medio) al encontrarnos en una zona de costa directamente sujeta a la influencia de las masas de agua oceánica que suavizan su régimen térmico.

7.4.- MACROUNIDAD TERRESTRE DEL CASERÍO

La unidad referida al núcleo de edificaciones existentes constituye un ambiente antropizado al tratarse de un pequeño conjunto de casas que se disponen alrededor de una ermita y una serie de sectores bastante degradados por las distintas intervenciones o presiones del núcleo.

VALOR NATURAL Y PAISAJÍSTICO:

Carece por completo de valores naturales, las comunidades naturales son inexistentes o muy exiguas en las zonas ajardinadas, o paisajísticos (desde el punto de vista estrictamente natural o rural), ya que las comunidades que existían antaño han desaparecido por la ocupación y los sectores no ocupados se encuentran afectados por vertidos, senderos, etc. Estando muy afectadas sus poblaciones vegetales, tratándose en todos los casos cuando están presentes, de especies oportunistas adaptadas a ambientes muy degradados (urbanos), siendo además prácticamente inexistentes las comunidades animales, ya que solo se observarán algunos individuos de paso (avifauna) hacia otros sectores de las llanadas o algunos lagartos al tratarse de una especie que se adapta muy bien a zonas humanizadas ocupando muretes de piedra, rocallas de jardines u otros enclaves que les proporcionen refugio.

Para poder conocer el valor natural de una zona han de considerarse todos aquellos aspectos o parámetros que configuran y definen el entorno físico y las comunidades animales y vegetales que lo pueblan. Por otro lado se deberá valorar el paisaje, al ser otro de los aspectos vitales que definen nuestra geografía, debiéndose



realizar de forma independiente, ya que para la valoración del mismo deben emplearse algunos parámetros algo subjetivos de difícil combinación con los estrictamente naturales, mucho más objetivos en el momento de una valoración.

FRAGILIDAD:

En nuestro caso, el Caserío de la Ermita carece de dichos valores, no advirtiéndose tampoco por tanto fragilidad para el paisaje, la cual dependerá del tipo de actuación que se realice o la capacidad de asimilación del territorio o de las especies que se desarrollan en él para esa actuación u otra diferente.

CAPACIDAD DE USO:

Es evidente que este pequeño núcleo posee un uso urbano, por lo cual desde el punto de vista de nuevos usos, poco puede decirse, no obstante consideraremos algunos aspectos, ya que de forma indirecta influyen sobre el entorno próximo del ámbito de actuación.

Como recomendación principal se aconseja que se elimine el pequeño vertido actual que influye de manera negativa en el medio litoral próximo al núcleo, para lo cual deberá contemplarse la creación de un sistema de saneamiento y depuración de aguas, evitándose de esta manera la degradación del entorno.

También se recomienda el control de vertidos de escombros y basuras de los vecinos y foráneos al núcleo facilitando su recogida.

Por último sólo resta aconsejar para el caso de acciones que prevean el embellecimiento con ajardinamientos, sin perjuicio de utilizar algunos elementos arbóreos exóticos, con respecto a especies arbustivas se utilicen elementos de la zona, pudiendo elegirse según porte algunas de las distintas especies que relacionamos de plantas autóctonas a continuación:

Nombre Científico:

- *Ceropegia fusca* Bolle
- *Peripocla laevigata*
- *Astydamia latifolia* (L.F.) Baillon
- *Argyranthemum frutescens*
- *Schizogyne sericea*
- *Heliotropium ramosissimum*

Nombre Vulgar:

- Cardoncillo, mataperro
- Cornical, cornicabra
- Lechuga de mar, acelga de mar
- Magarza de costa
- Salado, Irama, dama
- Camellera, alacrancillo



· Policarpea nivea aiton	Salado blanco, pie de conejo
· Atriplex glauca var. ifniensis	Saladillo, armuelle
· Chenoleoides tomentosa	Salado lanudo, algahuera
· Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
· Euphorbia canariensis	Cardón canario, euforbio
· Lotus sessilifolius var. pentaphyllos	Corazoncillo de costa
· Frakenia laevis	Alcohol, hierba de costa
· Satureja kuegleri	Tomillo
· Asparagus arborescens	Esparraguera
· Limonium pectinatum	Siempreviva de costa
· Reseda scoparia brouss	Gualdón
· Plocama pendula	Balo, hediondo
· Tamartix canariensis	Tarajal, tarahal
· Zygotyllum fontanesii	Uva de mar, babosa, salado moro

7.5.- EL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Como se ha expuesto, el medio ambiente se concibe de manera integral como unos recursos ambientales, incluyendo el aire, el agua, el suelo, la naturaleza (flora, fauna y espacios naturales), el patrimonio histórico y los bienes culturales. Concibiéndose, pues, las figuras del planeamiento territorial como una técnica de coordinación funcional que integra, ordena y sistematiza la relación del hombre con el medio, el urbanismo y la ordenación del territorio, en relación con las técnicas de protección, deben completarse con otros instrumentos o medidas para que resulten eficaces, como las medidas correctoras de diversa índole (tales como alejamiento, las medidas técnicas instrumentales, etc.) y las preventivas (como el fomento, la educación, etc.).

Diferenciándose de los elementos integrantes del medio ambiente, la normativa protectora específica deberá incidir sobre los focos productores y los efectos o agentes producidos, con el fin de lograr una influencia aceptable sobre la salud humana. Por ello, además de la normativa específica como la de contenido ambiental, las Normas Subsidiarias establecen los criterios generales de protección del medio ambiente en relación con el agua, el aire, el suelo, la naturaleza y el patrimonio en general, que serán de obligado cumplimiento, así como se indican las principales normas al respecto, en

muchas ocasiones de múltiple aplicación sobre los diversos aspectos integrantes del medio ambiente a proteger.



Se establecen las medidas encaminadas a mantener el patrimonio arquitectónico así como a preservar los ambientes tradicionales característicos del proceso de formación del espacio edificado, de la memoria colectiva y los valores culturales municipales. Para ello, se determinan los grados de intervención aplicables a las edificaciones y espacios a proteger, en función del grado o nivel correspondiente de protección.

En cuanto a la protección de las edificaciones y lugares, las Normas Subsidiarias establecen cuatro niveles de protección, en función del objeto de la protección y al tipo de obras sobre la edificación o los espacios que puedan admitirse. Tales niveles de protección, en función del objeto, serán:

- Nivel A: Edificios de carácter monumental (NA)
- Nivel B: Edificios de protección integral (NB)
- Nivel C: Edificios de protección ambiental (NC)
- Nivel D: Lugares singulares (ND)

Con respecto al ámbito de actuación del presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI-5) Punta de Abona, nos encontramos en su ámbito con una edificación denominada Iglesia de N^{ra} S^{ra} de Las Mercedes (conocida como la Ermita) catalogada dentro del Nivel B, Edificios de Protección Integral.

Los Edificios de Protección Integral son los que tienen un alto grado de interés patrimonial y que, debido a su importancia histórica y arquitectónica, son objeto de una protección completa, conservando sus características formales y constructivas más relevantes y consolidando su estado actual sin modificaciones sustanciales de su aspecto, tanto interior como exterior. No se variará la geometría básica de las plantas, las escaleras, sección característica del edificio, los patios ni cualquier otro elemento tipológico esencial. Las obras permitidas estarán circunscritas a la restauración y reposición de elementos, modernización de sus instalaciones y demolición de las obras añadidas, además de las correspondientes a su acondicionamiento general con las limitaciones señaladas en los párrafos anteriores. No se permitirá, en ningún caso, la apertura de nuevos huecos al exterior ni modificación de los existentes. Se admitirán usos distintos de los originales, siempre que se respeten las condiciones establecidas en este plan, con excepción de usos comerciales, deportivos, industriales, almacenes y garajes.



8.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

8.1.- DIAGNOSTICO Y OBJETIVOS.

Teniendo como objetivos generales los señalados en apartados anteriores, se relacionan seguidamente las principales actuaciones previstas a fin de lograr las mejoras y reestructuración del enclave costero del Caserío de la Punta de Abona.

EN RELACION A DETERMINADOS ASPECTOS DE REFORMA INTERIOR

- Necesidad de creación de un aparcamiento público al aire libre situable detrás de las edificaciones para evitar su impacto sobre la Playa y la Plaza para resolver las necesidades de aparcamiento tanto de la población local como sobre todo ante las avalanchas de visitantes que en época estival se acercan a Playa Grande y que llegan a formar auténticos tapones circulatorios en las inmediaciones del Caserío, con ocupación de cunetas y calzadas para el estacionamiento, produciendo un impacto bastante negativo. El actual trazado viario desemboca en la plaza del caserío, sirviendo ésta de “puente” para dar acceso al camino de tierra que conduce al pequeño muelle y al camino del faro. Al convertir la plaza en un área solo para uso de peatones, eliminando toda circulación viaria ordinaria que no sea de servicios de urgencias y labores carga y descarga necesarios para el mantenimiento de los servicios comunitarios, se impide por lo tanto el tránsito a través de la citada plaza con fines a comunicar con los citados caminos de tierra. Por lo tanto se hace necesario adoptar una solución del trazado con el fin de no dejar incomunicados ni al muelle ni el faro.
- Conveniencia de la reordenación puntual del viario, con especial atención al tratamiento peatonal de la Plaza, con la creación de una red peatonal con optimas condiciones de funcionalidad y accesibilidad, con la eliminación de las barreras físicas como factor clave para mejorar el medio ambiente urbano.
- Aspectos relativos a la ordenación de la edificación, con la clasificaron de suelo urbano de parte del territorio situado hacia el camino del muelle y al SO del núcleo hasta un 15% de la superficie del actual núcleo. con objeto de



viabilizar la formación de un frente edificable que permita regenerar la imagen de las actuales traseras de las edificaciones, respetando las luces de sus huecos y accesos, con el objetivo de mejorar entre otras la calidad de vida, condiciones de estancia de los visitantes, principalmente de los usuarios de la Playa y mejora de la calidad visual del paisaje urbano.

EN RELACION A LOS USOS.

- Desarrollo del sistema de espacios libres destinado a parque público y de equipamiento, estudiándose la adecuada localización de tales sistemas, así como conseguir una distribución lógica de las parcelas aprovechables.

- Simplificación de la zonificación con el fin de evitar el confusionismo que puedan generar aquellos instrumentos excesivamente diversificados, con especial hincapié en el estudio de los volúmenes más adecuados de las edificaciones para evitar impactos negativos sobre el paisaje circundante.

- Limitación de los usos pormenorizados con efectos negativos, como la prohibición expresa del uso global Industrial, siendo el uso característico el Residencial en sus modalidades de vivienda colectiva y unifamiliar, empleándose como tipología característica en desarrollos urbanos centralizados el de Edificación Cerrada y Adosada. Tolerancia de otros usos como los especificados en las Normas Subsidiarias en los apartados correspondientes a las Condiciones Específicas de las Zonas de Edificación Cerrada y Adosada para éstas tipologías con excepción del mencionado uso Industrial.

- Deberán eliminarse las construcciones auxiliares no integrables en la edificación principal ni por su aspecto ni por su destino

EN RELACION A LA PROTECCION DEL PATRIMONIO, PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE.

- Establecimiento del nivel adecuado de protección para la ermita de la Iglesia de N^{ra} S^{ra} de las Mercedes, siendo éste el de Edificio de Protección Integral

por su alto grado de interés patrimonial, importancia histórica y arquitectónica.

- Escasez de espacios libres óptimos para la estancia y el esparcimiento adaptados conforme a la Ley 8/1995, de 6 de abril, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, y el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la citada ley.

8.2.- . PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL

Los criterios adoptados para desarrollar el PERI establecen las condiciones que garantizan la calidad y desarrollo del mismo de acuerdo con los siguientes puntos:

- 1.- Rebajar la edificabilidad general y limitar alturas en algunas de las manzanas.
- 2.- Creación de un eje peatonal que recorra todo el núcleo y que comunicado con la playa y el muelle apoyen el ocio.
- 3.- Peatonalización de la plaza para crear un espacio libre de esparcimiento acogedor como cualquier plaza de casco histórico y evitando así la siempre molesta acumulación de vehículos.
- 4.- Desvío del camino del faro a su paso por el Caserío.
- 5.- Creación de espacios libres destinados a jardines y plazoletas distribuidos aleatoriamente.



8.3.- CUADROS DE SUPERFICIES.

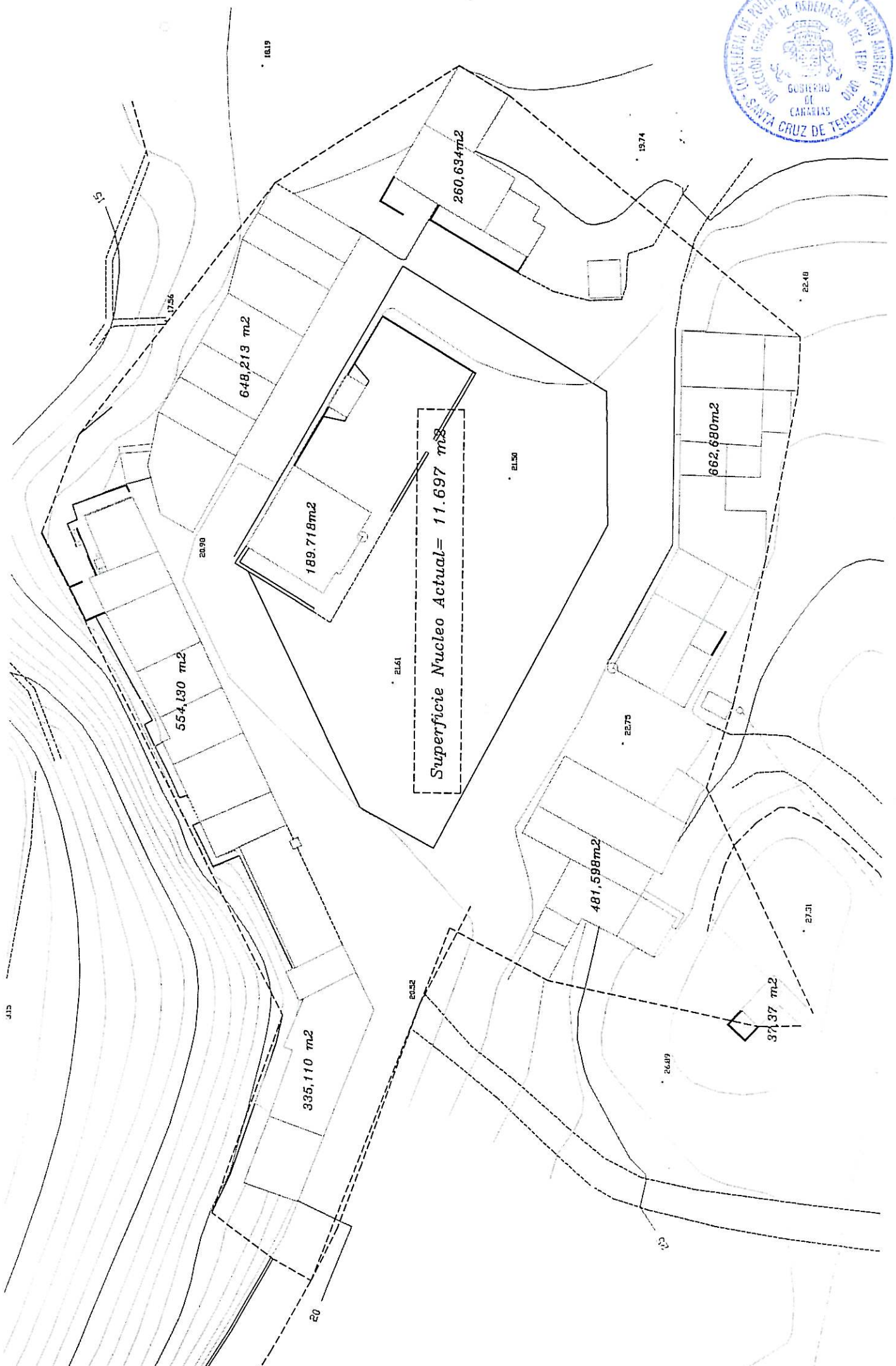
	PLAN ESPECIAL	NORMAS SUBSIDIARIAS
SUPERFICIES		
Ambito P.E.RI-5 (1)	25.217 m ² s	18.675 m ² s
Edificabilidad (2)	12.653 m ² c	11.476 m ² c
Red Viaria	3.563 m ² suelo	3.601 m ² suelo
SISTEMA DE ESPACIOS		
LIBRES		
Plazas y jardines	7.306 m ² /suelo	
Peatonales	6.217 m ² /suelo	
Total	13.524 m ² /suelo	9.154 m ² /suelo
EQUIPAMIENTO		
Cultural Religioso	182 m ² c	182 m ² c
Social	101 m ² c	-
APARCAMIENTOS		
(1)	85 uds	131 uds

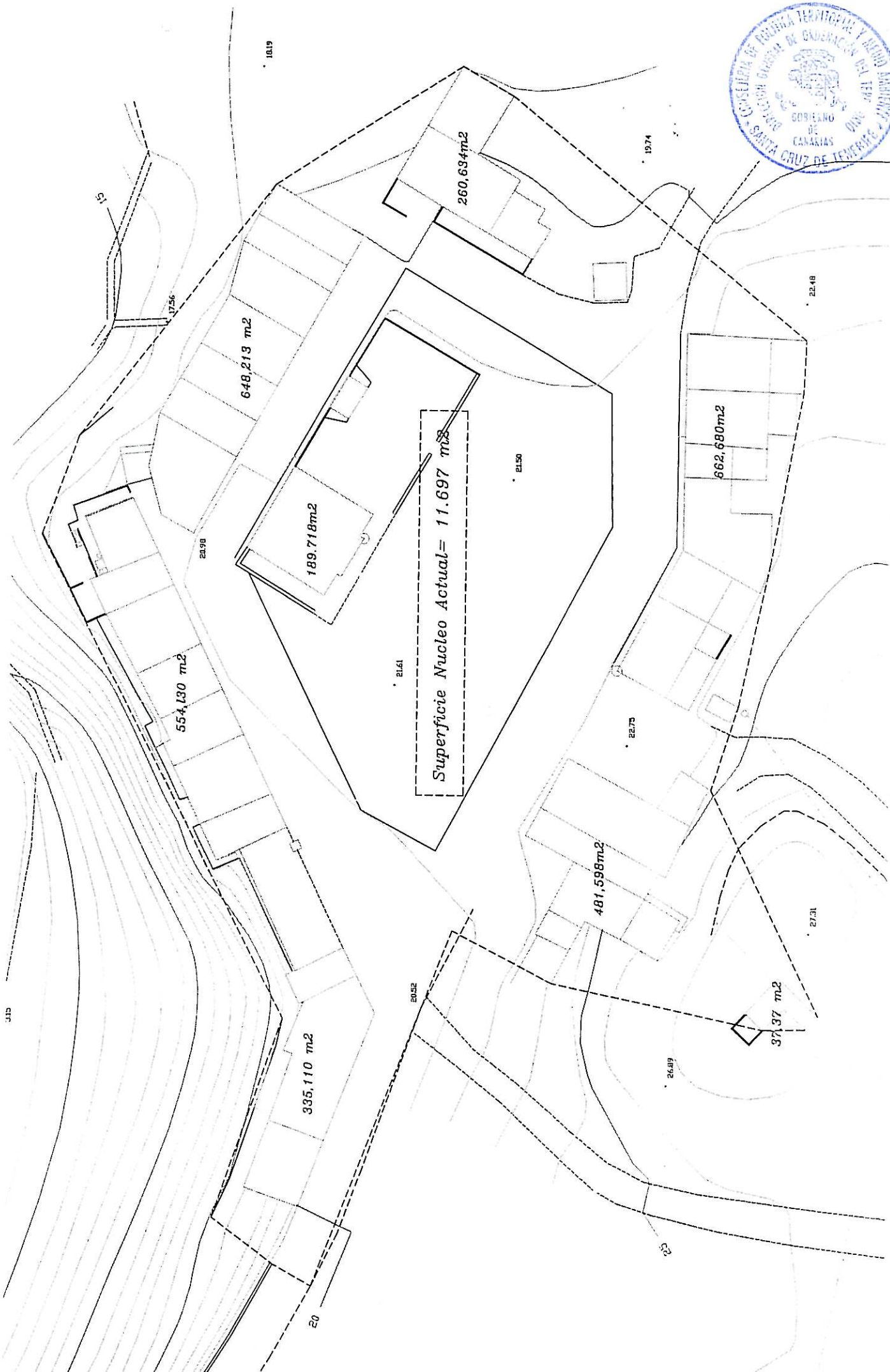
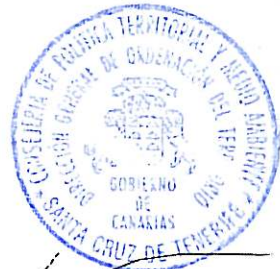
1.- El aumento de superficie del Plan respecto a la establecida para el ámbito por las Normas Subsidiarias responde a la necesidad de crear un área lo suficientemente amplia donde ubicar los aparcamientos necesarios debido a la peatonalización del interior del Caserío, amparándonos también en la posibilidad que para ello nos da las Normas Subsidiarias de situar dichos aparcamientos en el ámbito del Sector SAU.T-3.

Con respecto a los 46 aparcamientos que faltan, se incluirán en el ámbito del Plan Parcial del Sector SAU.T-3, preferentemente en un área colindante con los 85 aparcamientos contemplados en el presente PERI.

2.- El aumento de edificabilidad corresponde al aumento de la superficie urbana del 15% con el objetivo de formar un frente edificable del actual núcleo:

Núcleo actual.....	11.697 m ² s
15% Núcleo actual.....	1.755 m ² s
Edificabilidad 1,85 m ² /m ² x 1.755 m ²	3.250 m ² c







CUADRO DE CARACTERISTICAS CUANTITATIVAS

Nº	DENOMINACION	SUPERFICIE m2	OCUP. %	Edificabilidad		Aparc. uds	Altura	
				m2c/m2	m2c		mts.	plts
I RESIDENCIAL CERRADA								
	Manzana M1	468,85	100	1,85	867,37	9	7,00	2
	Manzana M2	753,09	100	1,85	1.393,22	14	7,00	2
	Manzana M3	671,35	100	1,85	1.242,00	12	7,00	2
	Manzana M4	271,03	100	1,00	271,03	3	3,50	1
	Manzana M5	1.288,10	100	1,85	2.382,99	24	7,00	2
	Manzana M6	1.233,75	100	1,85	2.282,44	23	7,00	2
	Manzana M7	106,05	100	0,50	53,03	1	3,50	1
	PARCIAL	4.792,22	100	1,54	8.492,06	85		
II RESIDENCIAL ADOSADA								
	Manzana M8	667,86	70	1,30	868,22	9	7,00	2
	Manzana M9	1.314,46	70	1,30	1.708,80	17	7,00	2
	Manzana M10	453,54	70	1,30	589,60	6	7,00	2
	Manzana M11	184,65	70	1,30	240,05	2	7,00	2
	Manzana M12	362,42	70	1,30	471,15	5	7,00	2
	PARCIAL	2.982,93	70	1,30	3.877,81	39		
III DOTACIONAL								
	Manzana C1	168,17	100	1,08	182,00	2		
	Manzana S1	101,00	100	1,00	101,00	1	3,50	1
	Infraestructura I1	19,48	100	0,00	0,00	0		
	Infraestructura I2	24,90	100	0,00	0,00	0		
	Infraestructura I3	42,12	100	0,00	0,00	0		
	PARCIAL	355,67	100	0,42	283,00	3		
IV ESPACIOS LIBRES								
	Plaza P1	482,40						
	Plaza P2	105,42						
	Plaza P3	111,44						
	Plaza P4	174,51						
	Plaza P5	126,40						
	Jardín V1	54,43						
	Jardín V2	84,17						
	Jardín V3	355,85						
	Jardín V4	189,84						
	Jardín V5	0,00						
	Jardín V6	379,81						
	Jardín V7	151,83						
	Jardín V9	79,06						
	Area Verde V8	4.629,78						
	Area Verde V10	381,97						
	PARCIAL	7.306,91						
V COMUNICACIONES								
	Red Viaria	3.562,56						
	Peatonal Tráfico Restringido	2.068,71						
	Peatonales	4.148,09						
	PARCIAL	9.779,36						
	TOTAL	25.217,09	90	1,08	12.652,87	127		

127

0,50 m²/m²



9.- REACTIVACION SOCIAL, CULTURAL Y ECONOMICA

El Plan Especial debe servir para alcanzar la reactivación social, cultural y económica del caserío, mejorando las condiciones para que dicha reactivación se produzca de forma paulatina a lo largo del periodo definido por el planeamiento para la ejecución del mismo.

La reactivación económica es un componente global que incluye a los anteriores, puesto que inevitablemente está en relación con la población residente, y con la existencia de una oferta cualificada de dotaciones que sirvan de referencia y creen el interés suficiente.

10.- REDES DE INFRAESTRUCTURA.

10.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El suministro se realizará partiendo del actual aljibe, al que se dotará de la capacidad suficiente, además de un grupo de presión con la finalidad de abastecer de en unas condiciones mínimas de presión a todas las manzanas.

La red de distribución se ha previsto ramificarla siguiendo el trazado que forman las vías rodadas para llegar a los distintos puntos de acometida.

El tipo de tubería a emplear será de fundición dúctil u otra que dada sus características de ligereza, adaptabilidad del terreno, ausencia de incrustaciones, facilidad de separación, etc ...

10.2.- REDES DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.

Como puede observarse en los planos correspondientes se ha previsto un sistema de saneamiento de tipo separativo para las aguas residuales y las pluviales.

Las razones fundamentales que aconsejan este sistema son el bajo índice pluviométrico con lluvias escasas y de poca duración, pero fuertes cuando suceden y que obligaría a colectores de gran diámetro para estos momentos, pero para el resto del tiempo con pequeños caudales de aguas residuales, lo cual perjudicaría la buena circulación de estas.



En la red de aguas residuales el agua es conducida por gravedad hasta la estación de bombeo que se ha situado en el punto más bajo de la red y desde se impulsará hasta conectar en Punta Sarnosa con la red general de saneamiento del Poris de Abona donde se encuentra la estación depuradora y un emisario submarino.

Igualmente en la red de aguas pluviales el agua es recogida por imbornales situados a lo largo del sistema viario y es conducido por gravedad hasta verter al cauce público que conforma el cercano barranco de las Caletillas.

Las tuberías que forman ambas redes serán de cualquier material homologado. El diámetro mínimo para los ramales será de 30 cms. y las conexiones de acometidas e imbornales a los pozos de registro serán de 20 cms. de diámetro. La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,60 - 3,00 m/seg.

Los tramos serán rectos y de pendientes uniformes disponiendo de pozos de registro en cada cambio de dirección o de rasante y nunca a distancia superior a 50 metros y siempre según cálculo.

Los pozos de registro serán visiblemente de sección circular contruidos en hormigón y estarán provistos de patés metálicos para su acceso y limpieza. Cuando la diferencia de cotas de entrada y salida sea superior a 1,00 metros dispondrá de un sistema de bypass que salve esta diferencia de cota.

Se dispondrá de cámaras de descarga automática en la cabecera de los ramales de la red de aguas residuales con capacidad mínima de 500 litros.

10.3.- RED DE BAJA TENSION.

El suministro se realizará en baja tensión a partir de la Estación Transformadora. La Red de Media Tensión en tendido aéreo que existe actualmente se mantiene hasta llegar al ámbito del PERI-5, donde se canalizará subterráneamente hasta la estación transformadora cuya ubicación cambia con respecto a la existente en la actualidad. El tendido aéreo se eliminará posteriormente cuando se ejecuten las obras de urbanización del sector SAUT-3.

En el proyecto de urbanización podrá contemplarse justificadamente el suministro en Media Tensión para alguna de las manzanas, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos para este tipo de instalaciones en la presente memoria y en las Normas Subsidiarias



La distribución de energía se realizará a 380/220 V. de tensión mediante líneas tetrapolares de conductores unipolares de cobre con aislamiento de policloruro de vinilo para 1 KV. que irán enhebrados en conductos de PVC de 160 mm. de diámetro, dispuestos en canalización subterránea a 60 cms. de profundidad, protegidos por un dado de hormigón H-100. Para el registro de las líneas se utilizarán arquetas tipo A-3 y A-2 normalizadas por UNELCO.

La derivación a parcelas se realizará mediante armarios de distribución de poliéster armado con fibra de vidrio que se instalarán al pie de las arquetas y equipados con los correspondientes fusibles de protección para las derivaciones.

El dimensionado de las redes de distribución se desarrollará en el Proyecto correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico

10.4.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

Dentro del conjunto del Plan Parcial distinguimos dos tipos de alumbrado, el de la carretera general y el de las vías peatonales y parcelas de áreas libres.

El alumbrado de la carretera se realizará con columnas de chapa de acero galvanizada de 4 mm. de espesor y sobre la que se instalarán luminarias con cierre de vidrio plano equipadas con equipo de encendido y reductor de consumo para lámparas de vapor de sodio a baja presión de 150 W. El nivel de iluminación medio que se obtiene con la instalación de estas luminarias en disposición unilateral con equidistancia entre 30 y 35 mts. es de 20-25 lux.

Para el alumbrado de los peatonales y áreas libres se utilizarán columnas entre 3 y 5 metros de altura equipadas con lámparas de vapor de sodio a baja presión de 125 W. que proporcionará una iluminación media de entre 10 y 20 lux con su instalación cada 15-20 metros. Los conductores de alimentación de los distintos puntos de luz serán tetrapolares de cobre con aislamiento de PVC para 1 KV., de 6 mm. de sección mínima que irán enhebrados en conductos de PVC de 110 mm. de diámetro dispuestos en canalización subterránea a 40 cm. de profundidad mínima, utilizándose arquetas de 50x50 cms. para su registro y mantenimiento.



10.5.- RED DE TELEFONÍA.

La canalización de la red de telefonía se realizará a partir del actual tendido aéreo que mediante conductos de PVC de 110 mm. de diámetro dispuestos en canalización subterránea a 50 cm. de profundidad, embebidos en un dado de hormigón H-100 atendiendo las normas de la Compañía Telefónica Nacional de España. A efectos de dimensionamiento de líneas de distribución se tendrá en cuenta una dotación mínima de una línea por vivienda o por cada 100 m² construidos. Las líneas de distribución estarán constituidas por conductores multipolares con cubierta exterior y fleje de protección.

11.- PLAN DE ETAPAS

El plan especial está previsto llevarlo a cabo en una única etapa que comprende como es evidente la totalidad de obras previstas para la urbanización. La finalidad del Plan de Etapas es determinar las fases para la ejecución de las obras de Urbanización de tal forma que el tiempo a emplear en las mismas vaya en concordancia con las previsiones del Plan Especial.

11.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ETAPA

Se realizarán las obras de acondicionamiento peatonal de la plaza, la zona de aparcamiento al aire libre con las vías de acceso y salida, zonas ajardinadas, trazado y pavimentación e instalaciones de la red viaria y peatonal. La etapa tendrá un plazo de 18 meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior.

11.2.- PROGRAMA ECONÓMICO.

El programa económico irá de acuerdo a los siguientes capítulos: Desmonte terraplén y muros, redes de pluviales, fecales, riego, incendio, abastecimiento de aguas, electricidad, telefonía, alumbrado público, peatonales y plazas, aceras y firmes y ajardinamiento.



11.3.- RELACIÓN DE PRECIOS UNITARIOS.

Teniendo en cuenta los índices de edificabilidad, las densidades y los niveles de dotaciones de infraestructura básica general, calcularemos los precios unitarios de acuerdo a los capítulos reseñados anteriormente:

m3	Desmante y Terraplén.....	105 pts/m2 bruto	2.647.785,00 pts
m2	Red de Pluviales.....	40 pts/m2 bruto	1.008.680,00 pts
m2	Red de Fecales.....	310 pts/m2 bruto	7.817.270,00 pts
m2	Red de Riego e Incendios.....	120 pts/m2 bruto	3.026.040,00 pts
m2	Red de Abastecimiento.....	140 pts/m2 bruto	3.530.380,00 pts
m2	Red de Baja Tensión.....	270 pts/m2 bruto	6.808.590,00 pts
m2	Red de Telefonía.....	65 pts/m2 bruto	1.639.105,00 pts
m2	Red de Alumbrado Público.....	140 pts/m2 bruto	3.530.380,00 pts
m2	Sendas Peatonales y Plazas.....	180 pts/m2 bruto	4.539.060,00 pts
m2	Aceras.....	150 pts/m2 bruto	3.782.550,00 pts
m2	Firmes.....	311 pts/m2 bruto	7.842.487,00 pts
	Total.....	1.831 pts/m2 bruto	46.172.327,00pts

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL.....	46.172.327 pts
22% G. y B.I.....	10.157.912 pts
4,5 % I.G.I.C.....	2.077.755 pts
<hr/> TOTAL PRESUPUESTO.....	58.407.994 pts

Asciende el presente presupuesto por Contrata de la fase de este Plan Especial a la expresada cantidad de Cincuenta y Ocho Millones Cuatrocientas Siete Mil Novecientas Noventa y Cuatro pesetas.

Santa Cruz de Tenerife, octubre de 1998

 
DISFORM ARQUITECTURA, S.L. y ARQUIESTUDIO J.C.P., S.L.