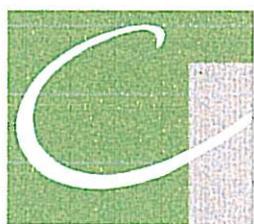


MEMORIA DE ORDENACIÓN  
PLANOS

# **PLAN PARCIAL LA JACA**



**GESTUR  
TENERIFE**

**TÉRMINO MUNICIPAL DE ARICO**

**ENERO 2001**

**INGENIERO DE CAMINOS:  
LUIS SANZ FERNÁNDEZ**

**ARQUITECTO:  
AURELIO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ**



**A.- MEMORIA DE ORDENACIÓN**  
**B.- INDICE DE PLANOS**

**DOÑA ANA MONTSERRAT GARCIA RODRIGUEZ,  
SECRETARIA DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA  
VILLA DE ARICO, PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE  
TENERIFE.**

**CERTIFICO:** Que este documento que, contiene el Texto Refundido del Plan Parcial La Jaca - Oeste, fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 22.01.2002.

**Villa de Arico a 23 de Enero de 2002**

**LA SECRETARIA**



---

## INDICE

---

### A.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.- JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	1
1.1. PRESENTACION Y OBJETIVO DEL PROYECTO.....	1
1.2. PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR. DETERMINACIONES.....	2
1.3. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.....	2
1.4. SISTEMA DE EJECUCIÓN.....	3
1.5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	3
2.- INFORMACION URBANISTICA.....	5
2.1. ENCUADRE MUNICIPAL. DELIMITACION DEL SECTOR.....	5
2.2. TOPOGRAFIA Y PAISAJE.....	5
2.3. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES.....	6
2.4. EL MARCO URBANISTICO.....	6
3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	7
3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.....	7
3.2. ZONIFICACIÓN Y VIARIO.....	9
3.3. CAPACIDAD DEL PLAN.....	10
3.3.1 ZONAS DE DOMINIO PRIVADO.....	10
3.3.2. ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO.....	11
3.4. INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	13
3.4.1 RED VIARIA.....	13
3.4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	14
3.4.3. RED DE ALCANTARILLADO.....	15
3.4.4. EVACUACIÓN DE LAS AGUAS PLUVIALES.....	16
3.4.5. ELECTRIFICACIÓN MEDIA TENSIÓN Y BAJA TENSIÓN.....	16
3.4.6. RED DE TELEFONÍA.....	17

4	RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.....	17
4.1.	DESGLOSE DE SUPERFICIES GLOBALES .....	17
4.2.	DENSIDAD-VIVIENDAS POR HECTÁREAS.....	18
4.3.	APROVECHAMIENTO MEDIO-CESIÓN 10% AL AYUNTAMIENTO .....	18
4.4.	JUSTIFICACIÓN DE DOTACIONES .....	19
4.5.	DESGLOSE DE SUPERFICIES. TIPOLOGÍAS Y USO.....	19
4.6.	JUSTIFICACION EDIFICABILIDAD. ....	20

## A.- MEMORIA DE ORDENACION

### 1.- JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

#### 1.1. PRESENTACION Y OBJETIVO DEL PROYECTO

El objetivo de este Plan Parcial es el desarrollo del denominado SAU-R 8 "Jaca - Oeste" en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico, (NN.SS.), con publicación de aprobación definitiva en enero de 1998, que determina un uso característico Residencial.

El ámbito territorial de aplicación es el área determinada en la documentación gráfica de las NN.SS., que comprende los terrenos del municipio de Arico situados al Oeste del enclave urbano de La Jaca, la vía de sistema general que bordea el conjunto urbano por el Norte, el límite marítimo terrestre en el Sur y una línea quebrada situada entre unos 70 m. y 190 m. de distancia de aquel enclave urbano.

La superficie del Plan Parcial según el apartado 5.3.25.2 de las NN.SS será "... de unas 4,5 hectáreas. El Plan Parcial podrá ajustar su delimitación en un 5% al alza (máximo 4.75 ha) y en un 10% a la baja (mínimo 4,05 ha). Tiene adscrito un Sistema General de Espacios Libres de 8.500 m<sup>2</sup> y un Sistema General Viario de 1.440 m<sup>2</sup>.

La superficie plasmada en los planos de ordenación asciende a 47.160 m<sup>2</sup>, un 4,98 % superior a lo que determina el texto de las NN.SS., teniendo adscrito un Sistema General de Espacios Libres de 8.500 m<sup>2</sup> y un Sistema General Viario de 1.440 m<sup>2</sup>, lo que supone una superficie total ordenada de 57.100 m<sup>2</sup>.

Se ha realizado un ajuste de los límites del Plan Parcial, que están reflejados en los Planos de las NN.SS., apoyándose en elementos naturales del territorio. Se ha modificado para evitar la intromisión del suelo urbanizable dentro del cauce del pequeño barranco existente al Oeste, reduciéndose sensiblemente la ocupación del territorio ordenado y grafiado en los Planos de Ordenación de las NN.SS.

Con este nuevo límite Oeste del Plan Parcial se ha reducido la superficie especificada en el texto de las NN.SS. en un 9.17 %, siendo la superficie ordenada 41.267 m<sup>2</sup>, a los cuales hay que sumarles 8.503 m<sup>2</sup> de Sistema General de Espacios Libres y 1.440 m<sup>2</sup> de Sistema General de Viario, siendo la superficie total a ordenar de 51.210 m<sup>2</sup>.

## **1.2. PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR. DETERMINACIONES**

El marco legal de referencia será el reciente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (TRLOTCA) de 8 de mayo de 2.000.

Como planeamiento inmediatamente superior, en este caso se trata de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico (NN.SS.) que deberán interpretarse según la incidencia de las Leyes Sectoriales de aplicación en su ámbito territorial.

## **1.3. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento califican dicho área como Suelo S.A.U.-R.8: "Jaca - Oeste". El objetivo general de la ordenación del área consiste en la preparación del suelo capaz para la urbanización del crecimiento residencial de la población insular, dirigiendo el desarrollo ordenado de la demanda.

- a) 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 incidencia de los vientos dominantes y la belleza y disfrute de la costa.
- b) La edificación próxima a la costa deberá tener una planta de altura en una franja de 50 m. desde el límite de la zona de servidumbre de protección de la costa, admitiéndose escalonamientos adaptados a los perfiles del terreno natural y, en el resto del espacio dos plantas de altura máxima.
- c) El uso global de esta área será el residencial, con usos pormenorizados de viviendas unifamiliares y colectivas, prohibiéndose los usos industriales, excepto artesanal sin usos inconvenientes, y las subcategorías de reunión y sanitario.
- d) La edificabilidad máxima está fijada en 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una densidad de 35 viv/ha o 140 hab/ha.
- e) En la zona de servidumbre de protección del litoral sólo podrá computarse un máximo del 50% a efectos de edificabilidad.
- f) Los sistemas de ordenación de la edificación serán el de Edificación Adosada (Rad) y edificación Agrupada (Rag).

- g) Se reservará un espacio de 8.500 m<sup>2</sup> de superficie en el borde costero para el sistema general de espacios libres, incluyendo dotaciones para el disfrute de las actividades náuticas y pesquera. También se reservará una superficie de 1.440 m<sup>2</sup> para Sistema General de Viario.
- h) El viario (calle y peatonal) limítrofe con el núcleo existente no está incluido en los límites de ordenación del Plan Parcial.

#### **1.4. SISTEMA DE EJECUCIÓN**

En base a lo señalado en el artículo 96 del TROLTCA se establece el sistema de ejecución privada.

#### **1.5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

En orden a cumplir lo dispuesto en el artículo 64 (justificación de la urbanización, relación de propietarios afectados, determinaciones del artículo 46) del R.P. resultan los siguientes epígrafes:

##### **1.5.1. a) Justificación de la conveniencia de la urbanización:**

La conveniencia y oportunidad de la urbanización viene determinada por la consecución del modelo territorial de desarrollo urbano propuesto por las NN.SS en vigor. El Plan Parcial está encaminado, conforme a dicha ordenación a resolver la demanda de vivienda y regularizar el crecimiento de esta zona del municipio, que es especialmente importante en la zona sur de la isla.

Con esta intervención se obtendrá para el patrimonio municipal una zona verde importante y equipamiento municipal anejo a un barrio donde es deficitario.

##### **1.5.2. b) Relación de propietarios afectados:**

El sector que nos ocupa comprende un único propietario, que se encuentra identificado en el plano n<sup>o</sup> 7:

Gestur Tenerife, S.A.: con domicilio en C/ Robayna n<sup>o</sup> 25. 38004 Santa Cruz de Tenerife.

### 1.5.3. c) Cumplimiento del artículo 46 del R.P.

- 1.- La ejecución de las obras de urbanización será efectuada mediante la aplicación del sistema de ejecución privada.
- 2.- Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios:
  - 2.1.- Costear la urbanización en los plazos que se establezcan y en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
  - 2.2.- Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total de los viales y dotaciones públicas previstas: espacios libres, equipamientos públicos e infraestructuras.
  - 2.3.- Ceder el 10% del aprovechamiento medio del Sector.
  - 2.4.- Conservar y mantener en buen funcionamiento la Urbanización ejecutada hasta su recepción por el Ayuntamiento.
  - 2.5.- El Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre, en su artículo 7º, equipara la actuación en los expedientes de planeamiento de las Administraciones Urbanísticas con la de las empresas estatales o mixtas, quedando de esta manera clarificada la intervención de Gestur Tenerife S.A., como empresa pública o de economía mixta en los expedientes de planeamiento, por lo que no procede exigencia del apartado c) del artículo 46 del R.P., por constituir Gestur Tenerife S.A. el único propietario del Sector.
  - 2.6.- Gestur Tenerife, S.A. cuenta para esta actuación con los recursos propios suficientes para realizar la inversión necesaria.

## **2.- INFORMACION URBANISTICA**

### **2.1. ENCUADRE MUNICIPAL. DELIMITACION DEL SECTOR**

El término municipal de Arico es el más extenso de la isla después de La Orotava, ocupando un 8% de la superficie insular. Siendo su población muy escasa, 5.064 habitantes en el año 1996, lo que supone únicamente el 0,7% de la población insular. Las densidades medias siempre han sido muy bajas, apenas superando los 30 habitantes/m<sup>2</sup>. En toda la vertiente sur, la debilidad del poblamiento ha venido siendo un fenómeno tradicional; sin embargo, en las últimas décadas ha experimentado una notable expansión económica y demográfica.

Arico ha permanecido al margen de esta tendencia, pero debido a la expansión del nuevo polígono industrial y puerto de Granadilla se prevé un importante aumento poblacional dada la cercanía a éstas importantes infraestructuras.

Entre los 300 m. de altitud y la línea costera las pendientes alcanzan los valores más bajos de la comarca. Áreas bastantes extensas presentan una cobertura de pumitas (zahorras), bien cementadas o en forma de arenas sueltas, que dan al paisaje un aspecto blanquecino.

En el litoral, aunque aparecen espacios acantilados, éstos alternan con gran número de calas y playas de arena: Las Eras, El Porís, La Jaca, etc.

### **2.2. TOPOGRAFIA Y PAISAJE**

Los terrenos afectados por este Plan Parcial tienen una superficie de 57.100 m<sup>2</sup>. Dicha superficie conforma una planta irregular, desarrollada en paralelo entre la costa y la autopista del Sur de Tenerife, las construcciones existentes en el núcleo de población de La Jaca y el barranquillo existente al SO de éste núcleo.

En el sentido de la ladera salva un desnivel de 50 metros, la cota inferior es el deslinde marítimo - terrestre, que se encuentra a unos 5 m. de altitud, hasta la cota superior que es de 55 metros junto al suelo rústico en la parte alta, la pendiente media es del 12.5 %. En el plano de información N<sup>o</sup> 5 se señalan los distintos tramos de pendientes analizados, poniendo de manifiesto la pendiente que tiene el Plan.

La mayoría de los cultivos que hubo algún día se encuentran totalmente abandonados, habiendo incluso pequeños vertederos no controlados, sobre todo en las partes medias.

La vegetación existente corresponde a una serie de condicionamientos climatológicos relativos a las precipitaciones anuales, su distribución, temperaturas y grados de insolación del mínimo, etc. El clima es de tipo subdesértico. Las temperaturas medias son elevadas. Estas características se ven reforzadas por una alta insolación, y con frecuencia, por vientos constantes que aumentan el grado de aridez de toda la zona costera de las islas. La rugosidad climática no permite el desarrollo de una vegetación arbolada, sino que, muy al contrario, esta vegetación se halla especialmente adaptada a semejantes rigurosidades, bien adoptando biotipos crasos o suculentos, sin hojas reducidas, a veces espinescentes.

### **2.3. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES**

En el ámbito de la finca no hay ninguna edificación. Existe una línea de media tensión que la atraviesa en el lado Norte del Plan, habiendo una estación transformadora dentro de los límites.

La accesibilidad a la finca se produce desde varios puntos del núcleo de población de La Jaca.

No existe ningún otro tipo de infraestructura que pase por los terrenos que conforman el Plan Parcial.

Las líneas que se vean afectadas por este Plan Parcial, bien se canalizarán por debajo de los espacios públicos o bien se desviarán para que no se vea afectada ninguna construcción.

### **2.4. EL MARCO URBANISTICO**

Como ha sido ya referenciado en apartados anteriores, el suelo que comprende el Plan Parcial ha sido clasificado como suelo apto para urbanizar.

Las Normas Subsidiarias lo plantea como un elemento de expansión del actual núcleo urbano de La Jaca.

El planteamiento de esta urbanización es de primera residencia, siendo el tipo de edificación de edificación cerrada con jardines delanteros y traseros y edificación agrupada.

Dado que el núcleo de población de la Jaca adolece de equipamientos, se han situado en la costa y próximo al límite de las edificaciones existentes.

La ordenación propuesta por el planeamiento, con localización de conexiones viarias, equipamientos públicos y distintas tipologías, se manifiesta en el plano de ordenación N° 8.

### **3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

#### **3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS**

Los objetivos y criterios que presiden esta propuesta de ordenación tienen su origen en tres conceptos básicos: la tipología concreta del producto que se pretende promover, las condiciones que impone el territorio sobre el que se asienta y las implicaciones de carácter legal y normativo que resultan de las distintas leyes sectoriales que le afectan, en particular las de las Normas Subsidiarias.

En relación al primer supuesto, el planeamiento general condiciona un tipo concreto, que es el de edificación adosada (vivienda unifamiliar y/o colectiva) y agrupada (vivienda unifamiliar y/o colectiva con espacios libres comunitarios). Por otra parte, y como ya se ha puesto de manifiesto, dada su ubicación respecto al centro de actividad residencial, tendrá un alto grado de conexión.

Con respecto al territorio existen dos áreas: la parte inferior, en que se plantea la ubicación de las parcelas principales de equipamiento y en su parte alta que se ubican las parcelas residenciales, siendo su distribución de más compactas (hacia la parte superior) a más abiertas (hacia la costa).

Se ubica en la parte baja la mayoría de las dotaciones públicas de cesión a la Corporación Municipal, cuya función social quedará garantizada por sus condiciones de accesibilidad

Las Normas Subsidiarias asignan una edificabilidad máxima de 0.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En la zona de servidumbre de protección del litoral sólo podrá computarse un máximo del 50% a efectos de edificabilidad. La densidad máxima es de 35 viv/ha o 140 Hab/ha.

Se tendrá en cuenta el coeficiente de ponderación relativa de usos y tipologías según se establece en la ficha del área SAU-R8, para no superar la edificabilidad máxima establecida en las NN.SS. que según usos es:

Uso		Residencial Adosada	Residencial Agrupada
Residencial	Vivienda unifamiliar	1	1
	Vivienda colectiva	1	1
	Residencial comunitaria	1	1
	V.P.O	0.7	0.7
Turístico		1.5	1.5
Industrial	Artesanal	1.3	1.3
Dotacional	Comercio	1.2	1.2
	Administrativo	1.2	1.2
	Reunión	1.3	1.3
	Docente	1	1
	Cultural	1	1
	Socio-cultural	1	1
	Asistencial	1	1
	Deportivo	1	1
	Religioso	1	1
	Servicios Admón.	1	1
	Mantenimiento	1	1
	Comunicación Garaje	0.7	0.7
	Garaje público	0.8	0.8

Los terrenos dedicados a edificación adosada se distribuyen en la zona alta de la urbanización, la zona más alejada a la costa.

La tipología de edificación agrupada se emplea principalmente en las manzanas más próximas a la costa, dado la menor edificabilidad de esta tipología edificatoria.

### 3.2. ZONIFICACIÓN Y VIARIO

La zonificación establece la asignación de usos y sus niveles de intensidad, de conformidad a lo prevenido al efecto en la legislación vigente. El cumplimiento de los criterios y objetivos del apartado anterior condiciona la situación de las distintas tipologías de edificación, la localización de las dotaciones públicas y los trazados viarios principales, conforme se expone a continuación.

El esquema viario es un anillo principal a partir del cual se desarrolla el viario secundario. Las uniones al núcleo de la Jaca se realizan por varios puntos.

Como consecuencia del desarrollo no regulado de la Jaca, la vía principal de acceso planteada en las NN SS es imposible ejecutarla con el trazado reflejado en el mencionado documento. Habría que afectar un importante número de edificaciones que se encuentran fuera de los límites del Plan Parcial. Por tal motivo se ha planteado una serie de conexiones alternativas que facilitan la comunicación rodada entre los dos núcleos, manteniendo la posibilidad de ejecutar la vía tal como viene reflejado en el documento de las NN.SS.

Las parcelas dotacionales que se prevé son tres zonas verdes (las nº 7, 9 y 10), una de equipamiento (la nº 8) con posibilidad de establecer equipamiento comercial, al igual que cualquier otro equipamiento en las manzanas de uso residencial.

Las parcelas residenciales corresponden a las siguientes características:

- Edificación adosada: manzanas 1, 2, 3 y 4
- Edificación agrupada: manzanas 5 y 6

### **3.3. CAPACIDAD DEL PLAN**

La cuantificación de las superficies totales de cada zona, de sus capacidades de densidad y aprovechamiento y la adecuación de las dotaciones públicas conforme a la legislación vigente, se recoge en este apartado mediante el análisis por zonas, de los distintos usos de dominio privado y su posterior correlación con las zonas de dominio público, conforme a lo siguiente:

#### **3.3.1 ZONAS DE DOMINIO PRIVADO**

##### **- Edificación adosada.**

Corresponde a las edificaciones de viviendas alineadas a calle, retranqueada a vial y a lindero trasero. La superficie bruta de las manzanas que integran esta zona es de 10.517 m<sup>2</sup> correspondiendo un 20.53 % del total del sector.

Las manzanas calificadas con esta normativa son la 1, 2,3 y 4.

La edificabilidad asignada es de 2 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo de parcela neta, en las manzanas 1 y 2, y de 1.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta, en las manzanas 3 y 4. La superficie neta de todas las parcelas asciende a 5.373 m<sup>2</sup> lo que supone una edificabilidad total de 8.896 m<sup>2</sup> de techo, el 63.25 % de la superficie construable total.

El número total de viviendas asignadas en residencial adosada es de 94 viviendas.

El uso predominante será el de vivienda unifamiliar compatible con los usos establecidos en el artículo 36 de las Ordenanzas.

##### **- Edificación agrupada.**

Corresponde a las edificaciones de viviendas plurifamiliares teniendo un retranqueo obligatorio a todos los linderos, frontal, trasero y laterales.

La superficie bruta de las manzanas que integran esta zona es de 7.893 m<sup>2</sup> correspondiendo un 15.41 % del total del sector.

Las manzanas calificadas con esta normativa son la 5 y 6.

La edificabilidad asignada es de 0.75 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo de parcela bruta a las parcelas 1 y 2 de la manzana 5 (se permiten 2 plantas) y de 0.5 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo a las parcelas 3 y 4 de la manzana 5 (1 planta) y de 0.5 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo (1 planta) a la manzana 6. Lo que supone una superficie construida total de 4.478 m<sup>2</sup>, el 31,83 % de la superficie construida calificada como residencial.

El número total de viviendas asignadas en edificación agrupada es de 62.

El uso predominante será el de vivienda colectiva, siendo compatible el de unifamiliar y con los usos establecidos en el artículo 38 de las Ordenanzas.

### 3.3.2. ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO

Se dimensionará las dotaciones públicas conforme a lo dispuesto al efecto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (TRLOTCA) de 8 de mayo de 2000.

#### - Sistema General de Espacios Libres.

El sistema de zonas verdes, de recreo y expansión de dominio y uso público, compatible con dotaciones para el disfrute de las actividades náuticas y pesqueras.

No computa a los efectos de las dotaciones públicas que exige la TRLOTCA.

La manzana clasificada como Sistema General de Espacios Libres está ubicada en el extremo Sur - Este, limítrofe con la línea marítimo terrestre y con el núcleo de población existente, tal como está reflejado en las NN.SS.

Tiene una superficie de 8.503 m<sup>2</sup>. La actuación sobre la plataforma costera será mínima (Apartado 5.3.30 – 2 de las NN.SS.), debiendo facilitarse el acceso y disfrute de la costa por la población, adaptándose a las formas del relieve y a las características geomorfológicas del terreno.

**- Zona Complementaria de espacios libres. (Zonas Verdes).**

Las dotaciones legales que establece la legislación vigente es de una reserva mínima de 40 m<sup>2</sup> de suelo destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esta reserva al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos.

La superficie total construible que marca este Plan Parcial es de 14.065 m<sup>2</sup> lo que supone dejar una reserva mínima de 5.626 m<sup>2</sup> de los cuales como mínimo 2.813 m<sup>2</sup> deben de ser zonas verdes.

Existen dos manzanas de zonas verdes, la manzana nº 7 con una superficie de 1.380 m<sup>2</sup> y la manzana nº 9, con una superficie de 9.025 m<sup>2</sup>, lo que supone una superficie total ordenada de zonas verdes de 10.405 m<sup>2</sup>, superficies muy superiores exigidas por el TRLOTCA.

**- Zona Complementaria de Equipamiento Social.**

La superficie de la manzana que se destina a Equipamiento Social es de 1.383 m<sup>2</sup>, permitiéndose una edificabilidad de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lo que supone 691 m<sup>2</sup> construibles.

### 3.4. INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

#### 3.4.1 RED VIARIA

##### A.1 ) Vías.

La trama urbana del área R 8 queda establecido por el viario delimitador de las manzanas, que parte de la vía de acceso desde el Área de Jardín del Atlántico y las vías de enlace desde el borde del enclave de la Jaca.

Se remite al plano nº 10 para la localización de las diferentes vías y la fijación de rasantes.

- **Vía tipo "A"**. Conforman la mayor parte del viario, es la red secundaria, que facilita el acceso a la mayoría de las parcelas. Tiene un ancho total de 9 metros, con una calzada de 6 metros, lo que permite un sentido de circulación y un aparcamiento, y aceras asimétricas, una de 2,5 m., que permite la plantación de árboles y otra de 1,5 m.

- **Vía tipo "B"**. Conforman la vía principal de la urbanización, por donde se desarrolla parte del sistema general de viario. Tiene un ancho total de 14 m., con una calzada de 9 metros, que permite doble carril de circulación y aparcamiento en un lateral y aceras a ambos lados de 2.5 m. de ancho, que permite la plantación de árboles.

- **Vía tipo "C"**. Se sitúa en el lateral Este de la urbanización, en contacto directo con el núcleo de población. Pertenece al viario principal de la urbanización, pero con la singularidad de tener un sobreaño en la acera del Este que facilite el acoplamiento de las rasantes a las edificaciones existentes, puesto que la calle se encuentra en ese lateral prácticamente colmada de edificaciones. Tiene una calzada de 9 metros, que permite doble carril de circulación y aparcamiento y acera en un lateral de 2.5 m., que facilita la plantación de arbolado y otra de 5 m. de ancho que también permite la plantación de arbolado y facilita el acceso a garajes y edificaciones existentes, puesto que las construcciones no respetan una rasante homogénea.

- **Vía tipo peatonal "D"**. Se sitúa junto al límite Este del Plan Parcial. Se plantea como una continuidad de la vía rodada prevista en el planeamiento, que debido a la fuerte pendiente del terreno imposibilita su construcción como rodada. Tiene un ancho de 9m., lo que facilita la plantación de árboles de gran fuste.

El viario limítrofe con el núcleo existente (calle y peatonal), no está incluido según las NN.SS. en el ámbito del Plan Parcial. No obstante, se han definido sus características y servicios para su compatibilidad y coordinación con los interiores del Plan.

## A.2) Aparcamientos

El TRLOTCA en su artículo 35.4 establece una previsión de un aparcamiento en vía por cada vivienda.

El R.P. exige un aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, lo que supone un número de plazas teóricas de 142. La mitad en la vía pública (71).

En la vía pública, una vez medida la superficie destinada para aparcamientos, y descontados los 71 posibles vados para los aparcamientos en interior de parcela, se totalizan 103, habiendo un exceso de 32 plazas. El 2% de las plazas (8 plazas) serán reservadas para minusválidos.

### 3.4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

El consumo de agua puede cifrarse en 350 litros/habitantes/día, más 5 litros/m<sup>2</sup>/día para conservación y riego de las zonas verdes públicas. Ello, supuesto una población teórica máxima de 412 habitantes (4 hab/viv.), supone:

- 412 hab. x 0.35 m<sup>3</sup>= 144.2 m<sup>3</sup>.
- 18.908 m<sup>2</sup> x 5 l. = 94.5 m<sup>3</sup>

Ello implica unas necesidades de reserva de 238.7 m<sup>3</sup>/día que serán garantizados por la red de abastecimiento municipal.

La red de distribución representada por el plano nº 13 de ordenación incluye la conexión a la red municipal desde donde se distribuye una línea principal de fundición dúctil centrifugada. Esta línea deriva en redes cerradas de polietileno de alta densidad que abastece a las manzanas, facilitando las acometidas domiciliarias y configurando un sistema homogéneo y con un alto nivel de garantía, aún en condiciones desfavorables.

La red se completará con los elementos accesorios para su correcta explotación, tales como válvulas de corte y bocas de riego e incendios. Se diferenciarán los hidrantes para las tomas contra incendios de las bocas de riego.

Boca de incendio. Se acoplarán a la red principal y han de situarse en las aceras, en las intersecciones de calles. La distancia entre dos bocas consecutivas siempre será inferior a doscientos metros (200). Cada boca dispondrá de una válvula de cierre.

Boca de riego Se acoplarán a la red secundaria. La distancia consecutiva entre dos bocas de riego nunca será mayor a 50 m. En las zonas verdes se colocarán próximas a la zona de paso.

### 3.4.3. RED DE ALCANTARILLADO

La propuesta que contempla el esquema del Plan Parcial se desarrolla con un sistema separativo de tuberías de hormigón centrifugado, evacuando las aguas residuales a una fosa séptica y a un pozo absorbente situado en la parcela verde nº 10 y las aguas pluviales al barranquillo existente en la zona verde nº 9.

Se tiene prevista la posible conexión con la futura estación de pretratamiento y bombeo de La Jaca, perteneciente a la red de Saneamiento Integral del Suroeste de Tenerife, según plano Anexo.

A lo largo de las vías y por el centro de las mismas se sitúa la red principal. La pendiente mínima de dicha red será del 1.5 % y profundidad mínima de 1,5 metros.

Las redes secundarias se instalarán bajo las aceras, con tuberías según cálculo, y a una profundidad aproximada de 60 cms. de la rasante de la acera.

Se realizarán pruebas de estanqueidad en cada tramo de la red, no aceptándose aquellos en que se observen fugas antes de 3 horas.

A cada lado de la calzada, junto al bordillo se colocarán los sumideros, conectados directamente al pozo de registro más próximo.

Los pozos de registro se situarán en los encuentros de varios ramales, acoples de sumideros, cambio de dirección de la red y a una distancia máxima entre cada uno de cincuenta metros (50 m).