

MODIFICACION PUNTUAL
del Plan Especial de Reforma Interior PORÍS DE ABONA

TÉRMINO MUNICIPAL DE ARICO



ARQUITECTO:
RUBÉN HENRÍQUEZ GUIMERÁ

INGENIERO DE CAMINOS:
LUIS SANZ FERNANDEZ

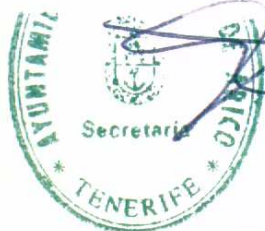
ENERO

2002

DON DAMASO AMARAL DELGADO, ACCIDENTAL-
MENTE SECRETARIO, DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE ARICO, PROVINCIA DE SANTA
CRUZ DE TENERIFE.

CERTIFICO: Que el presente texto forma parte de la
Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior
del Porís de Abona, que fue aprobado inicialmente por
Resolución de Alcaldía n° 467/2002, de 18 de Mayo
aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha
22.07.2002.

Villa de Arico a 5 de Agosto de 2002
EL SECRETARIO ACCTAL.





**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL
DE REFORMA INTERIOR-PORIS DE ABONA**

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE
REFORMA INTERIOR-PORIS DE ABONA**

• **PROMOTOR**

Elabora y tramita esta Modificación, Gestión Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, S.A. (GESTUR TENERIFE), en nombre del Ayuntamiento de Arico, en virtud del convenio firmado por ambas partes con fecha 20 de diciembre de 1.999.

• **ANTECEDENTES**

Se trata de un Plan Especial de Reforma Interior del Poris de Abona de un sector integrado en la bahía que se extiende desde Punta Ternera a la Punta de Abona, ocupando el extremo oriental de la misma.

Fue aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 3 de septiembre de 1.998 y publicado en el BOC 148 de 25 de noviembre de 1.998 y en el BOP 156 de 25 de diciembre del mismo año.

Gestur Tenerife S.A. y el Ayuntamiento de Arico firmaron un Convenio para el desarrollo de este Plan tal y como se indica en el punto anterior.

• **JUSTIFICACION**

Durante la elaboración de los proyectos de Reparcelación de las seis Unidades de Actuación comprendidas dentro del Plan, se presentaron numerosos problemas para poder encajar la propiedad existente con las parcelas resultantes consecuencia de la ordenación del Plan Especial.

Al mismo tiempo los propietarios actuales han realizado una serie de consultas sobre la interpretación de las ordenanzas para elaborar los proyectos de ejecución con el fin de no incumplir la Normativa Vigente.

Una vez consultado el Ayuntamiento y con el fin de poder solventar todas las dudas e impedimentos surgidos, se planteó la necesidad de elaborar esta Modificación Puntual, de tal manera de que sin aumentar globalmente los parámetros urbanísticos de edificabilidad, ocupación, alturas y retranqueos, ni las superficies para dotaciones totales del Plan se realicen los ajustes necesarios entre las diferentes Unidades.

• OBJETIVOS

El objetivo de este documento es modificar:

- Mantener la superficie mínima de parcela edificable, pero permitir en algunas unidades, una superficie inferior en ciertas tipologías, cuando existan fincas iniciales con escritura anterior a la aprobación del PERI, que no permitan una parcela mínima según las ordenanzas vigentes, con el fin de poder ajustar las parcelas de propietarios originales a las parcelas resultantes, evitando los proindivisos entre varios de ellos.
- Modificación de los límites de las Unidades de Actuación para ajustarlos a las propiedades existentes y agilizar la tramitación de los proyectos de Reparcelación
- Aclaración de las ordenanzas en referencia a las alturas permitidas según la tipología en relación a las ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

Con esto quedan solventadas las dudas que originaron la tramitación de esta Modificación, expuestas con anterioridad.

• DOCUMENTACION VIGENTE Y MODIFICADA

Con el fin de evitar confusiones entre el documento vigente y esta Modificación, se adjuntan:

- Reglamentación urbanística por zonas (Vigente y Modificada)
- Fichas por Unidad de Actuación (Vigente y Modificada)



**REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA POR ZONAS
(VIGENTE Y MODIFICADA)**

-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR-
(PORIS DE ABONA))

Reglamentación urbanística por zonas (Vigente y Modificada)

Vigente:

Capítulo tercero. Reglamentación urbanística de las zonas

Art. 22 Marco normativo para la reglamentación de las zonas

1. La reglamentación urbanística de las zonas establecida en este Plan Especial desarrolla lo previsto en el planeamiento general municipal vigente, el cual será de aplicación en todos aquellos aspectos no expresamente especificados en estas normas.
2. Este capítulo contiene la reglamentación zonas complementaria, correspondiente a aprovechamiento urbanístico y usos admisibles, así como a las demás características de la ordenación y de la edificación. La definición y características de los usos es la establecida en el planeamiento municipal vigente. Los usos no admitidos o propios se consideran prohibidos.

Art. 23 Zonas y subzonas

1. El Plan Especial distingue las siguientes zonas: edificación cerrada, comercial, agrupada, aislada en bloque y aislada en ciudad-jardín.
2. En algunas de las zonas se distinguen subzonas al efecto de enfatizar características diferenciales de ordenación, uso o condiciones especiales.

Art. 24 Zona edificación cerrada (1)

1. Condiciones de parcela:
 - a) Parcela mínima: 100 m²
 - b) Frente mínimo: 6 metros y círculo inscribible de 6 metros de diámetro.
 - c) Fondo mínimo: 8 metros

- d) Las parcelas situadas entre otras dos ya edificadas o registradas catastralmente que no cumplan los anteriores parámetros, serán igualmente edificables.
- 2.- Condiciones de edificación:
- a) Alineación a calle o espacio público: será obligatoria en planta baja; admitiéndose en plantas piso un retranqueo mínimo de 2 metros. Ello no obstante se admite retrasar la línea de fachada siempre que afecte a la manzana completa o a más del 50% de su frente, se establezca mediante un Estudio de Detalle, no resulten medianeras vistas, se proponga una línea de fachada homogénea y el espacio resultante se destine a jardín o aparcamiento.
- b) Profundidad máxima edificable: 16 metros
- c) Ocupación: se admite la ocupación total de la parte de la parcela comprendida en la profundidad edificable, con la salvedad de los patios de ventilación necesarios.
- d) Altura máxima: 2 plantas (7 metros); 3 (10,5 m).
3. Condiciones de uso:
- a) Uso propio de la zona: residencial
- b) Usos admitidos: comercial (en plantas sótano o baja), industrial artesanal y equipamientos comunitarios.

Art. 25 **Zona comercial (2)**

1. Condiciones de parcela:
- a) Parcela mínima: 200 m²
- b) Frente mínimo: 10 metros y círculo inscribible de 10 metros de diámetro.
- c) Fondo mínimo de parcela: 12 metros

d) Cerramiento de solar: la altura máxima de la cerca será de 2,25 metros (base ciega de 1 metro de altura máxima y resto vegetal); las cercas medianeras o lindantes con solares vecinos podrán ser ciegas totalmente, hasta una altura de 2,50 metros.

2. Condiciones de edificación:

- a) Ocupación máxima: 50 %
- b) Edificabilidad máxima: 1 m²/m²
- c) Altura máxima: 2 plantas (7 metros).

3. Condiciones de uso:

En esta zona se admite el uso comercial y asimismo el cambio a uso residencial siempre y cuando se respeten los parámetros de las ordenanzas de la zona colindante. En dicho caso deberá redactarse un Estudio de Detalle para ajustar la ordenación volumétrica.

Art. 26 Zona agrupada (3)

1. Subzona en recinto (3a):

1.1. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: 1.000 m²
- b) Ancho mínimo: círculo inscribible de 30 metros de diámetro.
- c) La parte de la parcela no ocupada por la edificación deberá ajardinarse como mínimo en un 60% de su superficie, con un mínimo de un árbol por cada 100 m² de parcela.

1.2. Condiciones de edificación:

- a) Alineación: la edificación deberá situarse a una distancia mínima de 3 metros respecto de los linderos de la parcela. Se admite el adosamiento de viviendas si se presenta mediante proyecto conjunto.

- b) Ocupación máxima: 40%
- c) Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m² s.
- d) Altura máxima: 2 plantas (7 metros)
- e) Aparcamiento: una plaza por cada 200 m² de superficie edificada en planta sótano y con un máximo de 5 accesos a sótano por unidad de zona.
- f) En parcelas con altura máxima de una planta (3,50 metros) podrá aumentarse la ocupación hasta el 60%, cumpliéndose las restantes condiciones.

1.3. Condiciones de uso

- a) Uso propio de la zona: residencial.
- b) Usos admitidos: dotaciones públicas.

2. Subzona bajo rasante (3b):

Las condiciones para esta zona son idénticos a la subzona en recinto con la condición de que la altura de las edificaciones no sobrepasará en ningún caso más de una planta por encima de la rasante de la vía superior y se exceptúan de la condición de parcela mínima aquellas consolidados de menor tamaño que no habrán de retrasar su alineación. Estas se indican en el plano de zonificación (desplegable 1:2000) como 3 b'. En la manzana de Los Prismas no se podrá sobrepasar en ningún caso la rasante de la vía superior.

Art. 27 Zona aislada en bloque (4)

1. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: 3.000 m²
- b) Frente mínimo: 20 metros y círculo inscribible de 20 metros de diámetro.
- c) Cerramiento: la altura máxima de la cerca será de 2,25 metros (base ciega de 1 metro de altura máxima y resto vegetal); las cercas medianeras o lindantes con solares vecinos podrán ser ciegas totalmente, hasta una altura de 2,50 metros.

2. Condiciones de edificación:

- a) Alineación: la edificación deberá situarse a una distancia mínima de 5 metros respecto de la alineación exterior a calle o espacio público y de 3 metros respecto de los restantes linderos.
- b) Ocupación máxima sobre parcela : 40%
- c) Edificabilidad máxima sobre parcela : 0,75 m²/m²
- d) Altura máxima: 3 plantas (10,5 metros)
- e) Aparcamiento: una plaza por cada 150 m² de superficie edificada.

3. Condiciones de uso:

- a) Uso propio de la zona: residencial y hospedaje.
- b) Usos admitidos: comercial (en plantas sótano y baja) y dotaciones públicas.

Art. 28 Zona aislada en ciudad-jardín (5)

1. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: 400 m²
- b) Frente mínimo: 10 metros y círculo inscribible de 15 metros de diámetro.
- c) Cerramiento: la altura máxima de la acera será de 2,25 metros (base ciega de 1 metro de altura máxima y resto vegetal);

2. Condiciones de edificación:

- a) Alineación: la edificación deberá situarse a 5 metros respecto de la alineación exterior a calle o espacio público y de 3 metros respecto de los restantes linderos.
- b) Adosamientos: se admite el adosamiento de las dos viviendas si se presenta en proyecto conjunto.

- c) Ocupación máxima: 30%.
 - d) Construcciones auxiliares: se admiten, con independencia de la ocupación máxima de parcela, con destino a garajes, siempre que su superficie no exceda el 5% de la total de la parcela y su altura no supere una planta (4 metros).
 - e) Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m².
 - f) Altura máxima: 2 plantas (7 metros).
 - g) Aparcamiento: una plaza por cada 150 m² de superficie edificada.
3. Condiciones de uso:
- a) Uso propio de la zona: vivienda unifamiliar.
 - b) Usos admitidos: ningún otro.

Art. 29 Ordenación en las diferentes Unidades de Actuación.

1. Cada uno de los ámbitos recogidos en el plano 4.1. tendrá la consideración de Unidad de Actuación, a los efectos de garantizar un justo reparto de los beneficios y cargas derivados del Plan Parcial Poris de Abona, cuyos parámetros de aprovechamiento se han respetado. A su vez deber servir para garantizar una ordenación de conjunto de cada uno de ellos.
2. Ello no obstante, garantizados dichos objetivos, y al objeto de facilitar su gestión y ejecución, se admite la posibilidad de fragmentar dicha Unidad en otras más pequeñas, y proceder a la edificación escalonada de las diferentes construcciones.
3. La alternativa de ordenación propuesta en el plano 4.4 y en las fichas que acompañan este artículo, tiene un carácter meramente indicativo, siendo vinculantes exclusivamente los límites de zonas y sistemas, los parámetros de aprovechamiento de cada una de las zonas, y los criterios de ordenación que se describen más adelante para cada sector.

4. Cada Unidad de Actuación deberá garantizar una ordenación de conjunto unitaria. La sugerida en los planos y fichas se puede aplicar directamente sin otro trámite, aunque puede ser sustituida por cualquier otra que cumpla con los requerimientos de este artículo, mediante la presentación de un Estudio de Detalle.
5. Se consideran de aplicación en todas las Unidades los siguientes criterios, cuyo cumplimiento habrán de justificar los Estudios de Detalle: buscar la mayor horizontalidad y reducción de alturas posible; integrar la edificación entre masas de vegetación autóctona; disponerla con la mayor atención a las condiciones topográficas y paisajísticas, evitando con ello movimientos de tierra innecesarios y garantizando la protección frente a los fuertes vientos de la zona (formas aerodinámicas en la vertiente a barlovento, enterrar volúmenes, sistemas cortavientos mediante paredes de mampostería de tosca o pantallas vegetales muy resistentes hacia el norte y noreste...); incorporar pequeñas dotaciones (piscinas, jardines, aparcamientos, áreas de reunión...) de carácter colectivo con especial atención hacia cualquier disposición que favorezca un mayor ahorro energético (paneles solares, mini-plantas depuradoras, sistemas de reciclaje...); reconocer la sabia lección de la arquitectura tradicional, que plantea opciones integradas al terreno, enterrando en lo posible las construcciones; tender a mantener visuales abiertas desde las sendas peatonales, las residencias y jardines, hacia las panorámicas más interesantes (al noroeste la cumbre, pared sur de Las Cañadas, desde Izaña a Boca Tauce; hacia el sureste, el mar; y al sur-suroeste, la bahía del Porís).
6. En cada unidad de zona será preceptivo, antes de la concesión de una licencia, haber asegurado, mediante el correspondiente proyecto de reparcelación, el justo reparto de las parcelas edificables en función de las propiedades originales respectivas.

Modificada:

Capítulo tercero. Reglamentación urbanística de las zonas

Art. 22 Marco normativo para la reglamentación de las zonas

1. La reglamentación urbanística de las zonas establecida en este Plan Especial desarrolla lo previsto en el planeamiento general municipal vigente, el cual será de aplicación en todos aquellos aspectos no expresamente especificados en estas normas.
2. Este capítulo contiene la reglamentación zonas complementaria, correspondiente a aprovechamiento urbanístico y usos admisibles, así como a las demás características de la ordenación y de la edificación. La definición y características de los usos es la establecida en el planeamiento municipal vigente. Los usos no admitidos o propios se consideran prohibidos.

Art. 23 Zonas y subzonas

1. El Plan Especial distingue las siguientes zonas: edificación cerrada, comercial, agrupada, aislada en bloque y aislada en ciudad-jardín.
2. En algunas de las zonas se distinguen subzonas al efecto de enfatizar características diferenciales de ordenación, uso o condiciones especiales.

Art. 24 Zona edificación cerrada (1)

1. Condiciones de parcela:
 - a) Parcela mínima: 100 m²
 - b) Frente mínimo: 6 metros y círculo inscribible de 6 metros de diámetro.
 - c) Fondo mínimo: 8 metros
 - d) Las parcelas situadas entre otras dos ya edificadas o registradas catastralmente que no cumplan los anteriores parámetros, serán igualmente edificables.

2.- Condiciones de edificación:

- a) Alineación a calle o espacio público: será obligatoria en planta baja; admitiéndose en plantas piso un retranqueo mínimo de 2 metros. Ello no obstante se admite retrasar la línea de fachada siempre que afecte a la manzana completa o a más del 50% de su frente, se establezca mediante un Estudio de Detalle, no resulten medianeras vistas, se proponga una línea de fachada homogénea y el espacio resultante se destine a jardín o aparcamiento.
- b) Profundidad máxima edificable: 16 metros
- c) Ocupación: se admite la ocupación total de la parte de la parcela comprendida en la profundidad edificable, con la salvedad de los patios de ventilación necesarios.
- d) Altura máxima: 2 plantas (7 metros); 3 (10,5 m).

Con independencia del número máximo de plantas permitidas, se regula la altura de las edificaciones según las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Arico actualmente vigentes, teniendo en cuenta los apartados incluidos en "Condiciones de altura" con los gráficos 9 (Apdo. 7.3.8.2.a) y 10 (Apdo. 7.3.8.2.b), las "Condiciones de posición del edificio en la parcela" y las "Condiciones específicas" por Zonas.

3. Condiciones de uso:

- a) Uso propio de la zona: residencial
- b) Usos admitidos: comercial (en plantas sótano o baja), industrial artesanal y equipamientos comunitarios.

Art. 25 Zona comercial (2)

1. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: 200 m²
- b) Frente mínimo: 10 metros y círculo inscribible de 10 metros de diámetro.

- c) Fondo mínimo de parcela: 12 metros
- d) Cerramiento de solar: la altura máxima de la cerca será de 2,25 metros (base ciega de 1 metro de altura máxima y resto vegetal); las cercas medianeras o lindantes con solares vecinos podrán ser ciegas totalmente, hasta una altura de 2,50 metros.

2. Condiciones de edificación:

- a) Ocupación máxima: 50 %
- b) Edificabilidad máxima: 1 m²/m²
- c) Altura máxima: 2 plantas (7 metros).
Con independencia del número máximo de plantas permitidas, se regula la altura de las edificaciones según las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Arico actualmente vigentes, teniendo en cuenta los apartados incluidos en "Condiciones de altura" con los gráficos 9 (Apdo. 7.3.8.2.a) y 10 (Apdo. 7.3.8.2.b), las "Condiciones de posición del edificio en la parcela" y las "Condiciones específicas" por Zonas.

3. Condiciones de uso:

En esta zona se admite el uso comercial y asimismo el cambio a uso residencial siempre y cuando se respeten los parámetros de las ordenanzas de la zona colindante. En dicho caso deberá redactarse un Estudio de Detalle para ajustar la ordenación volumétrica.

Art. 26 **Zona agrupada (3)**

- 1. Subzona en recinto (3a):
 - 1.1 Condiciones de parcela:
 - a) Parcela mínima: 1000 m². Se permite en las unidades 2 y 3, una superficie mínima de 500 m² en las parcelas que procedan de fincas iniciales anteriores a la aprobación del PERI que no permitan una parcela mínima de 1.000 m², con el fin de poder ajustar las parcelas de propietarios originales a

las parcelas resultantes, evitando los proindivisos entre varios de ellos.

- b) Ancho mínimo: círculo inscribible de 30 metros de diámetro. (15 metros en el caso de parcela mínima de 500 m²).
- c) La parte de la parcela no ocupada por la edificación deberá ajardinarse como mínimo en un 60% de su superficie, con un mínimo de un árbol por cada 100 m² de parcela.

1.2. Condiciones de edificación:

- a) Alineación: la edificación deberá situarse a una distancia mínima de 3 metros respecto de los linderos de la parcela. Se admite el adosamiento de viviendas si se presenta mediante proyecto conjunto.
- b) Ocupación máxima: 40%
- c) Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m² s.
- d) Altura máxima: 2 plantas (7 metros)
Con independencia del número máximo de plantas permitidas, se regula la altura de las edificaciones según las Normas Urbanística de las Normas Subsidiarias de Arico actualmente vigentes, teniendo en cuenta los apartados incluidos en "Condiciones de altura" con los gráficos 9 (Apdo 7.3.8.2.a) y 10 (Apdo 7.3.8.2.b), las "Condiciones de posición del edificio en la parcela" y las "Condiciones específicas" por Zonas.
- e) Aparcamiento: una plaza por cada 200 m² de superficie edificada en planta sótano y con un máximo de 5 accesos a sótano por unidad de zona
- f) En parcelas con altura máxima de una planta (3,50 metros) podrá aumentarse la ocupación hasta el 60%, cumpliéndose las restantes condiciones.

1.3. Condiciones de uso

- a) Uso propio de la zona: residencial.
- b) Usos admitidos: dotaciones públicas.

2. Subzona bajo rasante (3b):

Las condiciones para esta zona son idénticos a la subzona en recinto con la condición de que la altura de las edificaciones no sobrepasará en ningún caso más de una planta por encima de la rasante de la vía superior y se exceptúan de la condición de parcela mínima aquellas consolidados de menor tamaño que no habrán de retrasar su alineación. Estas se indican en el plano de zonificación (desplegable 1:2000) como 3 b'. En la manzana de Los Prismas no se podrá sobrepasar en ningún caso la rasante de la vía superior.

Con independencia del número máximo de plantas permitidas, los condicionantes impuestos en esta subzona y la particularidad de la manzana de Los Prismas, se regula la altura de las edificaciones según las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Arico actualmente vigentes, teniendo en cuenta los apartados incluidos en "Condiciones de altura" con los gráficos 9 (Apdo 7.3.8.2.a) y 10 (Apdo 7.3.8.2.b), las "Condiciones de posición del edificio en la parcela" y las "Condiciones específicas" por Zonas.

Art. 27 Zona aislada en bloque (4)

1. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: 2.500 m²
- b) Frente mínimo: 20 metros y círculo inscribible de 20 metros de diámetro.
- c) Cerramiento: la altura máxima de la cerca será de 2,25 metros (base ciega de 1 metro de altura máxima y resto vegetal); las cercas medianeras o lindantes con solares vecinos podrán ser ciegas totalmente, hasta una altura de 2,50 metros.

2. Condiciones de edificación:

- a) Alineación: la edificación deberá situarse a una distancia mínima de 5 metros respecto de la alineación exterior a calle o espacio público y de 3 metros respecto de los restantes linderos.

- b) Ocupación máxima sobre parcela : 40%
 - c) Edificabilidad máxima sobre parcela : 0,75 m²/m²
 - d) Altura máxima: 3 plantas (10,5 metros)
Con independencia del número máximo de plantas permitidas, se regula la altura de las edificaciones según las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Arico actualmente vigentes, teniendo en cuenta los apartados incluidos en "Condiciones de altura" con los gráficos 9 (Apdo 7.3.8.2.a) y 10 (Apdo 7.3.8.2.b), las "Condiciones de posición del edificio en la parcela" y las "Condiciones específicas" por Zonas.
 - e) Aparcamiento: una plaza por cada 150 m² de superficie edificada.
3. Condiciones de uso:
- a) Uso propio de la zona: residencial y hospedaje.
 - b) Usos admitidos: comercial (en plantas sótano y baja) y dotaciones públicas.

Art. 28 Zona aislada en ciudad-jardín (5)

1. Condiciones de parcela:
- a) Parcela mínima: 400 m² Se permite en las unidades 2 y 3, una superficie mínima de 250 m² en las parcelas que procedan de fincas iniciales anteriores a la aprobación del PERI que no permitan una parcela mínima de 400 m², con el fin de poder ajustar las parcelas de propietarios originales a las parcelas resultantes, evitando los proindivisos entre varios de ellos.
 - b) Frente mínimo: 10 metros y círculo inscribible de 15 metros de diámetro. Círculo inscribible de 10 metros en parcela mínima de 250 m².
 - c) Cerramiento: la altura máxima de la acera será de 2,25 metros (base ciega de 1 metro de altura máxima y resto vegetal);

2. Condiciones de edificación:
 - a) Alineación: la edificación deberá situarse a 5 metros respecto de la alineación exterior a calle o espacio público y de 3 metros respecto de los restantes linderos.
 - b) Adosamientos: se admite el adosamiento de las dos viviendas si se presenta en proyecto conjunto.
 - c) Ocupación máxima: 30%.
 - d) Construcciones auxiliares: se admiten, con independencia de la ocupación máxima de parcela, con destino a garajes, siempre que su superficie no exceda el 5% de la total de la parcela y su altura no supere una planta (4 metros).
 - e) Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m².
 - f) Altura máxima: 2 plantas (7 metros).
Con independencia del número máximo de plantas permitidas, se regula la altura de las edificaciones según las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Arico actualmente vigentes, teniendo en cuenta los apartados incluidos en "Condiciones de altura" con los gráficos 9 (Apdo 7.3.8.2.a) y 10 (Apdo 7.3.8.2.b), las "Condiciones de posición del edificio en la parcela" y las "Condiciones específicas" por Zonas.
 - g) Aparcamiento: una plaza por cada 150 m² de superficie edificada.
3. Condiciones de uso:
 - a) Uso propio de la zona: vivienda unifamiliar.
 - b) Usos admitidos: ningún otro.

Art. 29 Ordenación en las diferentes Unidades de Actuación.

1. Cada uno de los ámbitos recogidos en el plano N^o 3 de esta Modificación tendrá la consideración de Unidad de Actuación.

2. Ello no obstante, garantizados dichos objetivos, y al objeto de facilitar su gestión y ejecución, se admite la posibilidad de fragmentar dicha Unidad en otras más pequeñas, y proceder a la edificación escalonada de las diferentes construcciones.
3. En los proyectos de reparcelación y urbanización de las diferentes Unidades de Actuación se garantizará un justo reparto de los beneficios y cargas derivados del Plan Parcial Poris de Abona, cuyos parámetros de aprovechamiento se han respetado, teniendo en cuenta que las obras a realizar dentro del Plan Especial se repartirán proporcionalmente tanto a cada una de las Unidades de Actuación, en los terrenos que le afecten, como al Ayuntamiento de Arico en el resto, para poder a continuación repercutirlas a través de contribuciones especiales a los propietarios que integran el Plan Especial exceptuando los de las unidades de Actuación que ya están contribuyendo.
4. Cada Unidad de Actuación deberá garantizar una ordenación de conjunto unitaria. Para esto se distribuirán dentro de cada una de ellas los diferentes usos y tipologías tanto privados como públicos, de tal manera que sea posible su acople con la estructura de la propiedad existente, sin poder variar la ordenación que figura en los planos de esta Modificación en referencia a los límites de las unidades y el viario.
5. Se consideran de aplicación en todas las Unidades los siguientes criterios a cumplimentar en el desarrollo que se determina en el punto anterior: buscar la mayor horizontalidad y reducción de alturas posible; integrar la edificación entre masas de vegetación autóctona; disponerla con la mayor atención a las condiciones topográficas y paisajísticas, evitando con ello movimientos de tierra innecesarios y garantizando la protección frente a los fuertes vientos de la zona (formas aerodinámicas en la vertiente a barlovento, enterrar volúmenes, sistemas cortavientos mediante paredes de mampostería de tosca o pantallas vegetales muy resistentes hacia el norte y noreste...); incorporar pequeñas dotaciones (piscinas, jardines, aparcamientos, áreas de reunión...) de carácter colectivo con especial atención hacia




cualquier disposición que favorezca un mayor ahorro energético (paneles solares, mini-plantas depuradoras, sistemas de reciclaje...); reconocer la sabia lección de la arquitectura tradicional, que plantea opciones integradas al terreno, enterrando en lo posible las construcciones; tender a mantener visuales abiertas desde las sendas peatonales, las residencias y jardines, hacia las panorámicas más interesantes (al noroeste la cumbre, pared sur de Las Cañadas, desde Izaña a Boca Tauce; hacia el sureste, el mar; y al sur-suroeste, la bahía del Porís).

6. En cada unidad de zona será preceptivo, antes de la concesión de una licencia, haber asegurado, mediante el correspondiente proyecto de reparcelación, el justo reparto de beneficios y cargas en función de las propiedades originales respectivas.

Santa Cruz de Tenerife, enero de 2002.

EL INGENIERO DE CAMINOS


Fdo: Luis Sanz Fernandez
Colegiado nº 6.021



EL ARQUITECTO


Fdo: Ruben Henriquez Guimera
Colegiado nº 960



**FICHAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN
(VIGENTE Y MODIFICADA)**

Fichas por Unidad de Actuación (Vigente y Modificada)

Se adjunta cuadro.

UNIDAD DE ACTUACION N° 1

VIGENTE	TIPOLOGÍA	TIPOL. N°	SUPERFICIE SUELO M2	EDIFICAB. M2/M2	SUPERFICIE TECHO M2	PLANTAS MAXIMAS N°	OCUPACION MAXIMA %	RETRANQ. MINIMOS ML	PARCELA MINIMA M2	USO CARACTERIS.
	COMERCIAL AGRUPADA PLAZAS VIARIO	2 3a C2	4.526 18.002 356 3.550	1 0,7	4.526 12.601	2 / 7 M 2 / 7 M	50 40	3M A.L. 3M A.L.	200 1000	COMERCIAL RESIDENCIAL PLAZA VIARIO
	TOTAL		26.434		17.127					
	MODIFICADA									
	COMERCIAL AGRUPADA CERRADA PLAZAS ESPACIOS LIBRES VIARIO	2 3a 1 C2 C3	4.526 17.252 1.000 356 11.194 3.550	1 0,7 2	4.526 12.076 2.000	2 / 7 M 2 / 7 M	50 40 100	3M A.L. 3M A.L. -	200 1000 100	COMERCIAL RESIDENCIAL RESIDENCIAL PLAZA E.LIBRE VIARIO
	TOTAL		37.878		18.602					

OBSERVACIONES:

SE MODIFICAN SUS LIMITES CON LA UNIDAD DE ACTUACION 2 PARA AJUSTARLOS A LOS LIMITES DE PROPIEDAD SE INTRODUCE MAS SUELO HACIA EL CASCO URBANO CON EL FIN DE QUE SE CEDA EL SUELO DESTINADO A ZONA VERDE Y SE COLMATE EL FRENTE EDIFICADO NO SE AUMENTA EL APROVECHAMIENTO TOTAL ENTRE LAS DOS UNIDADES 1 Y 2

UNIDAD DE ACTUACION N° 2

VIGENTE

TIPOLOGÍA	TIPOL. N°	SUPERFICIE SUELO M2	EDIFICAB. M2/M2	SUPERFICIE TECHO M2	PLANTAS MAXIMAS N°	OCUPACION MAXIMA %	RETRANQ. MINIMOS ML	PARCELA MINIMA M2	USO CARACTERIS.
COMERCIAL	2	1.760	1	1.760	2 / 7 M	50	3M A.L.	200	COMERCIAL
AGRUPADA	3a	10.484	0,7	7.339	2 / 7 M	40	3M A.L.	1000	RESIDENCIAL
AGRUPADA BAJO RASANTE	3b	5.381	0,7	3.767	2 / 7 M	40	3M A.L.	1000	RESIDENCIAL
AISLADA EN CIUDAD-JARDIN	5	10.326	0,6	6.196	2 / 7 M	30	5M A V./ 3M A.L.	400	VIV.UNIFAMILIAR
PLAZAS	C2	280							PLAZA
OTROS ESPACIOS LIBRES VIARIO	C3*	4.262							E.LIBRE VIARIO
TOTAL		35.399		19.061					

MODIFICADA

COMERCIAL	2	1.760	1	1.760	2 / 7 M	50	3M A.L.	200	COMERCIAL
AGRUPADA	3a	8.359	0,7	5.851	2 / 7 M	40	3M A.L.	1.000/500	RESIDENCIAL
AGRUPADA BAJO RASANTE	3b	5.381	0,7	3.767	2 / 7 M	40	3M A.L.	1.000/500	RESIDENCIAL
AISLADA EN CIUDAD-JARDIN	5	10.326	0,6	6.196	2 / 7 M	30	5M A V./ 3M A.L.	250	VIV.UNIFAMILIAR
PLAZAS	C2	280							PLAZA
OTROS ESPACIOS LIBRES VIARIO	C3*	2.906							E.LIBRE VIARIO
TOTAL		33.274		17.574					

OBSERVACIONES:

SE MODIFICAN SUS LIMITES CON LA UNIDAD DE ACTUACION 1 PARA AJUSTARLOS A LOS LIMITES DE PROPIEDAD NO SE AUMENTA EL APROVECHAMIENTO TOTAL ENTRE LAS DOS UNIDADES 1 Y 2

UNIDAD DE ACTUACION N° 3

VIGENTE									
TIPOLOGIA	TIPOL. N°	SUPERFICIE SUELO M2	EDIFICAB. M2/M2	SUPERFICIE TECHO M2	PLANTAS MAXIMAS N°	OCUPACION MAXIMA %	RETRANQ. MINIMOS ML	PARCELA MINIMA M2	USO CARACTERIS.
COMERCIAL	2	715	1	715	2 / 7 M	50	3M A.L.	200	COMERCIAL
AGRUPADA	3a	18.705	0,7	13.094	2 / 7 M	40	3M A.L.	1.000	RESIDENCIAL
AISLADA EN CIUDAD-JARDIN	5	6.618	0,6	3.971	2 / 7 M	30	5M A.V./3M A.L.	400	VIV.UNIFAMILIAR
PLAZAS	C2	282							PLAZA
OTROS ESPACIOS LIBRES	C3*	1.082							E.LIBRE
VIARIO		3.862							VIARIO
T O T A L		31.264		17.779					
MODIFICADA									
COMERCIAL	2	715	1	715	2 / 7 M	50	3M A.L.	200	COMERCIAL
AGRUPADA	3a	18.643,5	0,7	13.050	2 / 7 M	40	3M A.L.	1.000/500	RESIDENCIAL
AISLADA EN CIUDAD-JARDIN	5	6.684,5	0,6	4.011	2 / 7 M	30	5M A.V./3M A.L.	250	VIV.UNIFAMILIAR
PLAZAS	C2	282							PLAZA
OTROS ESPACIOS LIBRES	C3*	1.082							E.LIBRE
VIARIO		3.473							VIARIO
T O T A L		30.880		17.776					
OBSERVACIONES:									

SE DEBERA DEACOPLAR LA PARCELA DESTINADA A OTROS ESPACIOS LIBRES CON LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ACTUAL
NO SE AUMENTA EL APROVECHAMIENTO VIGENTE

UNIDAD DE ACTUACION N° 4

VIGENTE									
TIPOLOGIA	TIPOL. N°	SUPERFICIE SUELO M2	EDIFICAB. M2/M2	SUPERFICIE TECHO M2	PLANTAS MAXIMAS N°	OCUPACION MAXIMA %	RETRANQ. MINIMOS ML	PARCELA MINIMA M2	USO CARACTERIS.
AGRUPADA BAJO RASANTE VIARIO	3b	11.988 482	0,7	8.392	2 / 7 M	40	3M A L.	1.000	RESIDENCIAL VIARIO
TOTAL		12.470		8.392					
MODIFICADA									
AGRUPADA BAJO RASANTE	3b	9.676	0,67	6.465	2 / 7 M	40	3M A L.	1.000	RESIDENCIAL
TOTAL		9.676		6.465					
OBSERVACIONES:									

SE INTRODUCEN LOS PARAMETROS VIGENTES EN EL ESTUDIO DE DETALLE APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PARA ESTA UNIDAD

UNIDAD DE ACTUACION N° 5

VIGENTE									
TIPOLOGIA	TIPOL. N°	SUPERFICIE SUELO M2	EDIFICAB. M2/M2	SUPERFICIE TECHO M2	PLANTAS MAXIMAS N°	OCUPACION MAXIMA %	RETRANG. MINIMOS ML	PARCELA MINIMA M2	USO CARACTERIS.
AISLADA EN BLOQUE OTROS ESPACIOS LIBRES VIARIO	4 C3*	3.060 370 35	0,75	2.295	3 / 10,5 M	40	5M A V / 3M A L.	3.000	RESIDENCIAL E.LIBRE
TOTAL		3.465		2.295					
MODIFICADA									
AISLADA EN BLOQUE CERRADA OTROS ESPACIOS LIBRES	4 1 C3*	2.860 150 523	0,75 1	2.145 150	3 / 10,5 M	40 100	5M A V / 3M A L. -	2.500 100	RESIDENCIAL RESIDENCIAL E.LIBRE
TOTAL		3.533		2.295					
OBSERVACIONES:									

SE MODIFICAN SUS LIMITES PARA AJUSTARLOS A LOS LIMITES DE PROPIEDAD
SE MANTIENE EL APROVECHAMIENTO VIGENTE

UNIDAD DE ACTUACION N° 6

VIGENTE									
TIPOLOGIA	TIPOL. N°	SUPERFICIE SUELO M2	EDIFICAB. M2/M2	SUPERFICIE TECHO M2	PLANTAS MAXIMAS N°	OCUPACION MAXIMA %	RETRANQ. MINIMOS ML	PARCELA MINIMA M2	USO CARACTERIS.
AGRUPADA BAJO RASANTE VIARIO	3b	2.717 833	0,7	1.902	2 / 7 M	40	3M A L.	1.000	RESIDENCIAL
TOTAL		3.550		1.902					
MODIFICADA									
AGRUPADA BAJO RASANTE VIARIO	3b	2.890 25	0,658	1.902	2 / 7 M	40	3M A L.	1.000	RESIDENCIAL
TOTAL		2.915		1.902					

OBSERVACIONES:

SE MODIFICAN SUS LIMITES PARA AJUSTARLOS A LOS LIMITES DE PROPIEDAD
SE MANTIENE EL APROVECHAMIENTO VIGENTE

TOTAL UNIDADES

VIGENTE

TIPOLOGIA

SUPERFICIE
SUELO
M2

112.582

SUPERFICIE
TECHO
M2

66.556

MODIFICADA

TIPOLOGIA

SUPERFICIE
SUELO
M2

118.156

SUPERFICIE
TECHO
M2

64.614



PLANOS

PLANOS

- 1.- Situación
- 2.- Planeamiento Vigente
- 3.- Redelimitación de Unidades de Actuación
- 4.- Alineaciones y Rasantes