

3. ADAPTACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR



3. ADAPTACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

3.1 DETERMINACIONES

Para determinar los parámetros básicos del Plan Parcial, se han utilizado los criterios planteados en el Texto Refundido del Plan General, cuya síntesis se recoge en el punto 1.3.2 del presente documento.

3.2 JUSTIFICACION

		<i>TR</i> <i>PLAN GENERAL</i>	<i>PLAN PARCIAL</i>
<i>Clasificación del Suelo</i>		URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO	
<i>Denominación</i>		SECTOR MEDANO PARK	
<i>Uso Característico</i>		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
<i>Usos específicos</i>		Residencial colectivo y Unifamiliar Comercial en Parcelas Específicas	Residencial colectivo y Unifamiliar Comercial en Parcelas Específicas
<i>Tipologías</i>		ABIERTA CIUDAD JARDÍN-3	ABIERTA CIUDAD JARDÍN-3 EQUIPAMIENTO-COM. INFRAESTRUCTURAS
<i>Superficie Total</i>	m ² s	86.128	86.128
<i>Densidad</i>	Vvdas/Ha	55	54,92
<i>Coefficiente de Edificabilidad</i>	m ² c/ m ² s	0,50	0,50
<i>Superficie edificable máxima</i> <i>Lucrativa</i> <i>Dotaciones y Equipamientos</i>	m ² c m ² c	43.064 No se limita	43.064 No se limita
<i>Aprovechamiento medio</i>	UdA/ m ² s	0,725	0,725
<i>Aprovechamiento Urbanístico</i>	UdA	62.443	62.402
<i>Espacios Libres de cesión gratuita</i>	m ² s	8.613 minimo	8.825 (computable) 1.529 (no computable)
<i>Dotaciones de cesión gratuita docente</i>	m ² s	5.500 minimo	5.986
<i>Sistema General adscrito</i>	m ² s	11.299 (Parque Urbano y Deportivo)	11.299 (Parque Urbano y Deportivo)
<i>Sistema de Ejecución</i>		PRIVADO	CONCIERTO
<i>Porcentaje de Viviendas Protegidas</i>	%	0	0
<i>Máximo uso terciario</i>	m ² c	3.200	3200
En la ficha del anexo correspondiente se desglosan al detalle las superficies			

4. MEMORIA DE ORDENACION



4. MEMORIA DE ORDENACION

4.1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los criterios de ordenación que se han aplicado son los establecidos en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona que son los siguientes:
DE LA FICHA CORRESPONDIENTE AL SECTOR:

- Dadas las características del núcleo de El Médano no se establece ningún porcentaje de viviendas protegidas.
- El número de conexiones al Sistema General Viario será el mínimo indispensable.
- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.
- Será a cargo del sector la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo (viales y espacios libres) y exteriores (infraestructuras de servicios) con independencia de su condición de sistemas generales o locales.
- El Plan Parcial deberá de destinar una parcela con una superficie mínima de 5.500 m² a uso docente, computable dentro de las dotaciones de cesión gratuita. La posición de este equipamiento docente que se refleja en los planos de ordenación pormenorizada se considera vinculante.
- Se podrá destinar a uso terciario un máximo de 3.200 m²c.
- Los edificios deberán ser insonorizados conforme a la Norma NBE CA-88.

DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

- El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogidos en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores, contenidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo incluye la edificabilidad lucrativa privada y la asignada a los equipamientos privados. Las construcciones de las dotaciones y equipamientos públicos no consumen superficie edificable ni aprovechamiento, siendo su edificabilidad la que se requiera para cumplir las funciones que demande. (Art. 2.2.2-3)
- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo podrán excepcionalmente establecer, en su caso, coeficientes de ponderación de los usos y tipologías resultantes de su ordenación pormenorizada distintos a los establecidos en las Normas del Plan Operativo, siempre que se justifique y resulte conveniente para una correcta distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. (Art. 2.2.3-4)
- El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los sectores de suelo urbanizable y en las unidades de actuación en suelo urbano, es el 10% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en los supuestos expresados en el artículo anterior, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable y, según lo dispuesto en este Plan General. Se obtendrá, preferentemente, con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas edificables suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento, pudiendo compensarse por su valor económico previa cuantificación del mismo, según los criterios establecidos legalmente. (Art. 2.2.5-1)

- Los Estudios de Detalle podrán completar o reajustar las determinaciones del Plan General o del planeamiento de desarrollo, referidas a los aspectos expresados en el número siguiente de este artículo, cuando así se establezca expresamente en el instrumento que desarrollen o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una unidad o manzana concreta. (Art. 3.0.4.-1)
- Los Estudios de Detalle podrán redactarse con la finalidad de completar o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes, las alineaciones, las rasantes o los volúmenes, siempre que se respeten las limitaciones establecidas legalmente. (Art. 3.0.4.-2)
- Los instrumentos de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable no ordenado de uso característico residencial deberán adscribir parcelas concretas a la construcción de viviendas protegidas, de acuerdo a lo que establezca para cada sector la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo. (Art. 4.2.6.). Teniendo en cuenta que la ficha correspondiente al Sector Médano Park no determina expresamente ningún porcentaje, no se ha establecido esta tipología en el plan.

DE LAS NORMAS PORMENORIZADAS

- Al planeamiento de desarrollo de la ordenación del suelo urbano, según su objeto y alcance, le será de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales para los Planes Parciales, así como las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que resulten de aplicación. (Art. 1.1.2-3)
- Los porcentajes mínimos establecidos en las fichas de los sectores en relación a las viviendas protegidas tienen el carácter de ordenación estructural. (Art. 1.2.1-4). Teniendo en cuenta que la ordenación estructural remite a la ficha correspondiente al Sector Médano Park, y esta no determina expresamente ningún porcentaje, no se ha establecido esta tipología en el plan.
- Para calcular el aprovechamiento urbanístico serán de aplicación los coeficientes de ponderación establecidos en estas Normas que no podrán ser alterados salvo justificación expresa por la singularidad de la propuesta que se desarrolla. (Art. 1.2.1-5) . Considerando el predominio de la tipología de edificación abierta en bloque, la ordenación resultante tras el recorte transitorio del ámbito del Plan Parcial, así como la ubicación del terciario en parcela singular, y atendiendo también a lo dispuesto en el Art. 60-2 del DECRETO Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias se opta por establecer los coeficientes de ponderación siguientes:

Uso	Cu		Tipología	Ct
Residencial	1,00		Abierta (AB) (>1,20 (m ² c/m ² s)	1,34
Residencial	1,00		Ciudad Jardín 3 (CJ3) (7)	1,50
Comercial/Hostelería	1,50		Abierta (AB) (>1,00 (m ² c/m ² s)	1,50
Comercial/Hostelería	1,50		Abierta (AB) (>1,50 (m ² c/m ² s)	1,25
Hostelería	1,50		Abierta (AB) (>1,50 m ² c/m ² s)	1,25

Ojo!!! Hacer referencia al coeficiente corrector por localización utilizado en los cuadros



- Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas. (Art. 1.2.2-2.a)
- Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en estas Normas. (Art. 1.2.2-2.b)
- Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios. Se evitarán los bordes rectilíneos no adaptados a la topografía, utilizando los espacios libres como elementos de transición, en su caso. (Art. 1.2.2-2.c)
- Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre. (Art. 1.2.2-2.d)
- Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios, de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad. (Art. 1.2.2-2.e)
- La orientación de las calles y plazas deberá atender a criterios ambientales tales como la necesidad de protegerlas del régimen dominante de vientos y la necesidad de radiación solar con el fin de incrementar el bienestar social. (Art. 1.2.2-2.f)
- Deberá estudiarse la dimensión adecuada de los ancho de calles y plazas, en relación a las alturas permitidas de las edificaciones, para que se den las condiciones ambientales (nivel de soleamiento o umbría adecuado) idóneas tanto en las calles como en las viviendas. (Art. 1.2.2-2.g)
- La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, deportivos y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana. (Art. 1.2.2-2.h)
- Se habrá de disponer de depósitos de abastecimiento de agua, dimensionadas a razón de 1 m³ por residente. Estos se realizarán a cargo del sector, bien directamente o bien mediante aportación económica que cubrirá la adquisición del suelo y el coste de ejecución de los mismos y de la red de conexión. (Art. 1.2.2-2.i)
- El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano, urbanizable o rústico colindante con su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen estas Normas y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (áreas ajardinadas) en su caso. (Art. 1.2.3-1)
- La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas. (Art. 1.2.3-2)
- En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes. (Art. 1.2.3-3)

- Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstos. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público. (Art. 1.2.3-4)
- La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de éstos según las previsiones que resulten exigibles. (Art. 1.2.3-5)
- Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de 3,00 metros. (Art. 1.2.3-6)
- La red viaria se ajustará en la medida de lo posible a la topografía natural del terreno. (Art. 1.2.3-7).
- Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área, para garantizar su óptima accesibilidad y separar entre sí las masas edificadas favoreciendo así la imagen de urbanización ajardinada. (Art.1.2.4-1)
- Los espacios libres públicos se destinarán de forma preferente a Parques y Áreas Ajardinadas, debiendo justificar suficientemente en el instrumento de planeamiento parcial la elección de destinarlos a Plazas. (Art.1.2.4-2)
- Las superficies de espacios libres públicos deberán cumplir las prescripciones que para tal uso se contemplan en estas Normas, aumentando en lo posible la exigencia de que los Parques y Áreas Ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales espacios, en cualquier caso, combinarán zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia. (Art.1.2.4-3)
- Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación. (Art.1.2.4-4)
- En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de planeamiento parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente. (Art.1.2.4-5)
- La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística y de lo que establezcan estas Normas para cada uso y tipología.(Art. 1.2.5-1)
- En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos como mínimo.(Art. 1.2.5-2)
- El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando



especialmente el acceso de visitantes a las zonas residenciales y de usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Así mismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes. No se establece número máximo de aparcamientos. (Art. 1.2.5-3)

- 2. Los Planes Parciales deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies de los sectores para los que las fichas de los sectores no determinan un destino dotacional específico. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales que se contienen en estas Normas. En los sectores residenciales tal elección deberá realizarse entre los que, por su naturaleza, puedan o deban ser de titularidad pública, y atendiendo a los déficit dotacionales existentes en los núcleos. (Art. 1.2.7.2)

4.2. SOLUCION PROPUESTA

Las determinaciones expuestas, los criterios planteados por el Ayuntamiento durante el dilatado proceso de desarrollo del Plan Parcial paralelamente al Plan General, y el estudio ambiental realizado en el ámbito de ejecución dan como resultado la ordenación que se recoge en la planimetría correspondiente.

A continuación se describe por ámbitos específicos la ordenación resultante, atendiendo al esquema siguiente:

- a.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- b.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
- c.- INFRAESTRUCTURAS
- d.- EQUIPAMIENTOS PRIVADOS (PENDIENTE)
- e.- RESIDENCIAL

4.2.a. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

SG	EL-ED	SISTEMA GENERAL ADSCRITO DE ESPACIOS LIBRES	11.299 m ²
		<ul style="list-style-type: none"> • Situado a continuación del suelo urbano de el Médano calificado como sistema de espacios libres y equipamiento deportivo, por lo que el conjunto constituirá una amplia zona de áreas ajardinadas e instalaciones deportivas que paliara los déficits actuales del suelo urbano. • No computa a efectos de los espacios libres del Plan. • Se engloba dentro del área ambiental nº 3 • No se prevé mas intervención que la limpieza, supresión de especies alóctonas, y creación de senderos de comunicación peatonal entre el resto del ámbito del plan y la zona Urbana de El Médano. 	

EL-1	PU-PZ	PARQUE URBANO Y PLAZAS	3.989 m²
	<ul style="list-style-type: none"> • Situado a continuación del anterior, en el ánimo de agrupar el sistema de espacios libres, y situar parte de los mismos en una posición dominante desde el punto de vista visual sobre el núcleo de el Médano. • Computa a efectos de los espacios libres del Plan. • Se engloba parcialmente dentro del área ambiental nº 3 y la nº2 . • Las intervenciones que se plantean son limpieza, supresión de especies alóctonas, y creación de senderos de comunicación peatonal entre el resto del ámbito del plan y la zona Urbana de El Médano, en la parte que afecta al área ambiental nº 3; Plazas y miradores junto a las dotaciones y equipamientos, desde donde partirán los senderos de conexión descritos, y jardines que conformaran el parque urbano en el resto. 		

EL-2	PZ-AJ	PLAZAS Y AREAS AJARDINADAS	2.321 m²
	<ul style="list-style-type: none"> • Situado a continuación de los dos anteriores • Computa a efectos de los espacios libres del Plan. • Al igual que el anterior se engloba parcialmente dentro del área ambiental nº 3 y la nº2 . • Las intervenciones que se plantean son limpieza, supresión de especies alóctonas, y creación de senderos de comunicación peatonal entre el resto del ámbito del plan y la zona Urbana de El Médano, en la parte que afecta al área ambiental nº 3; Plazas y miradores junto a las dotaciones y equipamientos, desde donde partirán los senderos de conexión descritos, y áreas ajardinadas en el resto. 		

EL-3	PU	PARQUE URBANO	1.048 m²
	<ul style="list-style-type: none"> • Situado a continuación del suelo urbano de el Médano calificado como Parque Urbano, por lo que el conjunto constituirá una amplia zona de áreas ajardinadas e instalaciones deportivas que paliara los deficits actuales del suelo urbano. • Computa a efectos de los espacios libres del Plan. • Al igual que los anteriores se engloba parcialmente dentro del área ambiental nº 3 y la nº2 . • Las intervenciones que se plantean son limpieza, supresión de especies alóctonas, ajardinamiento con especies similares a las existentes en el área ambiental nº3, en el ánimo de potenciar la continuidad de la misma hacia el núcleo Urbano de El Médano. 		



EL-4	AJ	ÁREA AJARDINADA	249 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> • Pequeño jardín en el encuentro de las vías principales del Plan, cuya calificación viene establecida en la ordenación del Plan General. Este espacio libre tiene continuidad con el actual sector en desarrollo "Camino de la Trinchera" • Computa a efectos de los espacios libres del Plan. • Se engloba dentro del área ambiental nº 1 . • Las intervenciones que se plantean son el tratamiento superficial y ajardinamiento. 		

EL-5	AJ	ÁREA AJARDINADA	1.218 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> • Jardín en el borde sur del Plan, cuya calificación viene establecida en la ordenación del Plan General. • Computa a efectos de los espacios libres del Plan. • Se engloba dentro del área ambiental nº 1 . • Las intervenciones que se plantean son el tratamiento superficial y ajardinamiento con zonas de tránsito peatonal con predominio de aquellas sobre estas. 		

EL-6	AJ	ÁREA AJARDINADA	1.529 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> • Jardín en el borde Oeste del Plan, en su encuentro con la Carretera Insular TF- 643. • No Computa a efectos de los espacios libres del Plan al encontrarse parcialmente dentro de las zonas de servidumbre de la carretera. • Se engloba dentro del área ambiental nº 1 . • Las intervenciones que se plantean son el tratamiento superficial y ajardinamiento con zonas de tránsito peatonal con predominio de aquellas sobre estas. En el ánimo de crear una barrera vegetal entre la carretera y las zonas de edificación residencial, tal como se expone en la memoria ambiental, se utilizarán preferentemente el Balo. 		

4.2.b. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

EDo	MANZANA-6	DOCENTE	5.986 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> • Dotación para uso Docente situada en el Borde Norte del Plan. • Se engloba dentro del área ambiental nº 1 . • Las intervención que se plantea es su urbanización perimetral para el desarrollo futuro en la manzana resultante, del uso docente exigido para la población del plan. 		

EDp	MANZANA-7	DEPORTIVO	2.620 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento para uso Deportivo situada en el Borde Noreste del Plan. • Se engloba dentro de las área ambientales nº 1, y nº2 . • Las intervención que se plantea es su urbanización perimetral para el desarrollo futuro en la manzana resultante, del uso deportivo en el área de movimiento de la edificación principalmente descubierta que se plantea, en el animo de minimizar el impacto visual que otro tipo de construcción produciría . 		

ESA	MANZANA-8	SOCIAL ASISTENCIAL	515 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento para uso Social y/o Asistencial situada en la zona este del Plan. • Se engloba dentro de las área ambientales nº 1, y nº2 . • Las intervención que se plantea es su urbanización perimetral para el desarrollo futuro en la manzana resultante, del uso Social. Su ubicación junto al parque urbano y plazas EL-1 potencia el uso y disfrute de estos últimos, y complementa con actividades al aire libre el uso social que pudiera albergar la edificación futura. 		

4.2.c. INFRAESTRUCTURAS

I-E/T	1	INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS Y DE TELECOMUNICACIONES	42 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> • Infraestructura del Plan con destino a centro de transformación y control de telecomunicaciones. • Se engloba dentro del área ambiental nº 1. • Su ubicación junto al sistema viario favorece las labores de control y mantenimiento. Las instalaciones citadas se ubicarán en obra civil destinada a tal fin, que además de dar respuesta a la función que desempeña como elemento contenedor de las instalaciones descritas, por su forma y diseño deberán constituir hitos de composición en el ámbito del Plan. 		

I-E/T	2	INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS Y DE TELECOMUNICACIONES	35 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> • Idem I-E/T-1 		

I-RV	1	INFRAESTRUCTURAS- RESERVA DE VIARIO	723 m²
	<ul style="list-style-type: none"> Infraestructura del Plan con destino a reserva de viario que garantice la futura conexión del resto de los terrenos propiedad de Médano Beach Sur S.A., cuando los mismos sean incorporados al suelo urbanizable sectorizado residencial, tal como posibilita el Planeamiento Territorial en tramitación. 		

I-RV	2	INFRAESTRUCTURAS- RESERVA DE VIARIO	232 m²
	<ul style="list-style-type: none"> Además de lo establecido para I-RV-1, esta reserva sirve de transición entre la dotación docente y el resto del suelo perteneciente a los promotores del Plan, de manera que las labores de mantenimiento del cerramiento de la futura dotación no precisen ocupar suelos fuera del ámbito del sector. Por otra parte la reducida dimensión transversal de este ámbito (3m) es consecuencia de dar cumplimiento a lo establecido en el Texto Refundido del Plan General, sin renunciar al aspecto funcional descrito 		

4.2.d. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

C-4	MANZANA 4	COMERCIAL – ORDENACIÓN ESPECIFICA	2.672 m²s 2.800 m²c
	<ul style="list-style-type: none"> Situada en el Borde Sureste del Plan, a continuación del sistema de espacios Libres destinado a áreas ajardinadas y plaza, EL-2. Por su situación, constituye un enclave merecedor de una edificación que conforme desde la solución de albergar a las funciones que se le encomiendan, un hito, no solo del Plan sino del núcleo urbano del Médano. Se engloba dentro de las áreas ambientales nº 1 y nº 2. De los aprovechamientos que se plantean, resulta un coeficiente de edificabilidad de 1,05 m²c/m²s. Atendiendo a las características de ubicación mencionadas, se plantea una edificación única con destino comercial, a desarrollar mediante la figura previa del estudio de detalle de ordenación de volúmenes, con las únicas limitaciones de la separación a linderos de 3m, la altura máxima de 3 plantas y superficie edificable computable de 2.800 m²c. El estudio de detalle deberá contener además un análisis y propuesta del encuentro entre edificación y sus espacios libres de parcela, con el sistema viario y de Espacios libres del Plan. 		

C-5	MANZANA 5	COMERCIAL – ORDENACIÓN ESPECIFICA	233 m ² s 400 m ² c
	<ul style="list-style-type: none"> • Pequeña parcela situada en el Borde Sureste del Plan, a continuación del sistema de espacios Libres destinado a áreas ajardinadas y plaza, EL-2. Al igual que la anterior se pretende en ella una edificación singular a modo de mirador sobre el núcleo Urbano de El Médano. • Se engloba dentro de las áreas ambientales nº 1 y nº 2. • De los aprovechamientos que se plantean, resulta un coeficiente de edificabilidad de 1,1,72 m²c/m²s. • Atendiendo a las características de ubicación mencionadas, se plantea una edificación única con destino comercial, o cualquiera de los compatibles con este, a desarrollar mediante la figura previa del estudio de detalle de ordenación de volúmenes, con la única limitación de la altura máxima de 2 plantas y superficie edificable computable de 400m²c. El estudio de detalle deberá contener además un análisis y propuesta del encuentro entre edificación y sus espacios libres de parcela, con el sistema viario y de Espacios libres del Plan. 		

4.2.e. RESIDENCIAL

RC/AB	MANZANA 1	RESIDENCIAL COLECTIVA EDIFICACIÓN ABIERTA	15.762 m ² s 19.245 m ² c
	<ul style="list-style-type: none"> • Manzana con destino a uso Residencial Colectivo, en tipología de edificación abierta, conformada por seis parcelas con posibilidad de agrupación. • Se engloba dentro del área ambiental nº 1. • Se plantea una organización de la edificación en la parcela con un esquema en "L" que permita la protección de los espacios libres de la misma de los vientos dominantes del Noreste, y una orientación Suroeste. Se potencia el escalonamiento en altura de la edificación de manera que además de conseguir un conjunto adaptado a la imagen que se pretende del plan con ausencias de volúmenes rígidos en forma de pantallas regulares, permita dar un uso racional de las cubiertas vinculándolas a las viviendas a modo de terrazas utilizables, que se van escalonando en altura. • De los aprovechamientos que se plantean para la parcelación propuesta, resulta un coeficiente de edificabilidad de 1,22 m²c/m²s, sin descartar la agrupación de parcelas y si cabe posterior segregación limitando los aprovechamientos resultantes, para estos casos, a un máximo de 1,40 m²c/m²s y un mínimo de 1,00 m²c/m²s. • El número máximo de viviendas para esta manzana a los efectos de establecer las dotaciones y equipamientos mínimos es de 234 unidades, resultando una media de 82,24 m²c/vvda, resultando un nº de habitantes de 936 lo que deriva en un coeficiente de 20,5 hab/m²c. En el ánimo de diversificar la oferta de tipos de viviendas se considera fijo el nº de habitantes, y adaptado al nº resultante a las tipologías de vivienda de cada promoción el nº de viviendas, no pudiendo superar, las viviendas de un dormitorio, el 20% del total de unidades de cada promoción, y debiendo tener cada vivienda una dimensión superior a 50 metros cuadrados de superficie útil incluidos en ellos la que le corresponde de superficie útil computable de zonas comunes. 		



RC/AB	MANZANA 2	RESIDENCIAL COLECTIVA EDIFICACIÓN ABIERTA	15.103 m ² s 19.245 m ² c
	<ul style="list-style-type: none"> • Conjuntamente con la manzana descrita en el punto anterior conforman las dos zonas que propone el Plan para Uso Residencial Colectivo siendo valido para esta manzana lo establecido para la anterior con los ajustes siguientes: • El número máximo de viviendas para esta manzana a los efectos de establecer las dotaciones y equipamientos mínimos es de 223 unidades, resultando una media de 86,30 m²c/vvda, resultando un n° de habitantes de 892 lo que deriva en un coeficiente de 21,5 hab/m²c. En el ánimo de diversificar la oferta de tipos de viviendas se considera fijo el n° de habitantes, y adaptado al n° resultante a las tipologías de vivienda de cada promoción el n° de viviendas, no pudiendo superar, las viviendas de un dormitorio, el 20% del total de unidades de cada promoción, y debiendo tener cada vivienda una dimensión superior a 50 metros cuadrados de superficie útil incluidos en ellos la que le corresponde de superficie útil computable de zonas comunes. 		

RC/ CJ3	MANZANA 3	RESIDENCIAL COLECTIVA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDIN	3.235 m ² s 2.178 m ² c
	<ul style="list-style-type: none"> • Esta manzana es la única que propone el Plan para Uso Residencial Colectivo con tipología de Ciudad Jardín. • Se engloba dentro del área ambiental n° 1. • Se plantea una organización de la edificación en la parcela de forma que el resultado de la edificación conforme adosamientos de dos en dos viviendas escalonadas hacia el EL-1. • El número máximo de viviendas para esta manzana a los efectos de establecer las dotaciones y equipamientos mínimos es de 16 unidades, resultando una media de 136,12 m²c/vvda, resultando un n° de habitantes de 64 lo que deriva en un coeficiente de 34 hab/m²c. En el ánimo de diversificar la oferta de tipos de viviendas se considera fijo el n° de habitantes, y adaptado al n° resultante a las tipologías de vivienda de cada promoción el n° de viviendas, no permitiéndose las viviendas de un dormitorio, y debiendo tener cada vivienda una dimensión superior a 80 metros cuadrados de superficie útil interior computable. 		

Como resumen de todo lo expuesto anteriormente, en el anexo correspondiente se adjunta Cuadro con el desglose de las superficies de las manzanas, las parcelas resultantes de la parcelación propuesta, conjuntamente a todos sus parámetros urbanísticos.

4.3. CRITERIOS DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

4.3.a. INTRODUCCIÓN

De acuerdo a lo establecido por la disposición Transitoria décima del DL-1/2000, en tanto se desarrollan disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión, serán



de aplicación supletoria, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en este Texto Refundido, los Reglamentos estatales de Planeamiento y de Gestión Urbanística.

Por tanto, de acuerdo al contenido del Art.53.2. del Reglamento de Planeamiento, el Plan Parcial determinará los esquemas de las redes de instalaciones de abastecimientos de agua, riego e hidrantes, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público, describiendo sus principales características, y fijándose las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización.

4.3.b. RED DE ABASTECIMIENTO, RIEGO Y CONTRAINCENDIOS

Las necesidades que tiene que satisfacer la red de abastecimiento de agua son las de consumo de los diferentes usos (viviendas, social, deportivo, comercial, etc.), el uso circunstancial de los hidrantes contraincendios y los de consumo de riego de los espacios libres y alcorques en las vías.

ABASTECIMIENTO GENERAL DEL SECTOR:

Para abastecer de agua potable a la urbanización se proyecta la conexión al depósito regulador situado a una cota superior, por medio de una tubería de 200 mm de fundición dúctil, la cual permite asimismo mejorar la garantía de suministro al núcleo de El Médano, al incorporar otro eje principal de distribución.

En cuanto a la red de abastecimiento, su diseño y predimensionado (a nivel de Plan Parcial), aparece reflejado en el plano correspondiente de ordenación.

CONDICIONES DE DISEÑO:

Respecto a las cuestiones de diseño este Plan Parcial ha tenido en cuenta los siguientes criterios:

Para las parcelas residenciales se ha considerado una dotación de 200 litros/habitante/día, estableciéndose para los equipamientos y áreas dotacionales su equivalencia por analogía a la edificabilidad.

Por lo cual tenemos:

Caudal medio:

$$Q_m = 473 \text{ viv.eq.} \times 4,0 \text{ hab.} \times 200 \text{ l/hab./día} = 378,40 \text{ m}^3/\text{día} = 4,38 \text{ l/s}$$

$$\text{Caudal punta: } Q_p = 2,4 \times Q_m = 908,16 \text{ m}^3/\text{día} = 10,51 \text{ l/s.}$$

- La red será mallada, evitando la instalación de ramales ciegos.
- La presión mínima al nivel de la calle será la equivalencia a 25 metros de columna de agua.
- La presión máxima no debe sobrepasar de 75 metros de columna de agua, disponiendo de válvulas reductoras de presión si fuese necesario.
- Las viviendas deberán de proyectarse con un sistema de reserva mediante bidones en la parte alta o aljibes con capacidad suficiente para hacer frente a una demanda de consumo de dos días.

CARACTERISTICA DE LOS MATERIALES Y CONDICIONES DE MONTAJE

En relación a las características de materiales y condiciones de montaje, se propone desde este Plan Parcial lo siguiente:

1. Las tuberías serán de fundición dúctil para la red primaria y secundaria, con diámetros superiores o iguales a 80 mm. Para la red terciaria bajo acera, el material a emplear será polietileno de alta densidad (PEAD).
2. Las válvulas de asiento serán de fundición dúctil y asiento elástico.
3. El diámetro mínimo de la red terciaria será de 63 mm.
4. Las profundidades de las tuberías serán las normalizadas por la empresa municipal suministradora de agua, siendo el recubrimiento bajo calzada en todo caso igual superior a un metro.
5. El tapado de las tuberías se realizara mediante relleno seleccionado, procedente de la excavación o de préstamos, libre de elementos gruesos o punzantes.
6. La red dispondrá en los puntos bajos de una válvula de desagüe próxima a un pozo de la red de drenaje.
7. La red se instalará de tal forma que no quede ningún punto alto en su trazado. Si esto fuera imposible, se dispondrá de una ventosa para evitar sobrepresiones.

A lo largo de las zonas verdes se preverá una red de riego de PEAD

4.3.c. RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

CARACTERISTICAS GENERALES.

Se ha propuesto un sistema separativo de recogida de aguas negras y pluviales, conforme a la planificación hidrológica insular (PHI), y a los criterios municipales.

En el plano de Ordenación correspondiente se refleja el trazado de dichas redes, que dirigen los caudales recogidos una, la de residuales, al colector interceptor que permitirá conectar por gravedad esta zona del núcleo con la estación de bombeo del puerto, y otra, la de pluviales, con la canalización de drenaje que discurre a lo largo de la carretera insular TF- 643 El Médano – Los Abrigos

PREEXISTENCIAS DE INSTALACIONES DE SANEAMIENTO INTERIORES AL SECTOR:

No se ha observado la preexistencia de ninguna red de saneamiento dentro del sector.

CARACTERISTICAS DE LOS MATERIALES Y CONDICIONES DE MONTAJE:

Desde este Plan Parcial se orienta sobre las diferentes posibilidades de materiales debiendo el proyecto de urbanización precisarlos:

- Red de saneamiento y pluviales: PVC Teja lisa enterrada en zanja bajo los viales. Con una cobertura mínima de un metro.
- Pozos de Hormigón en masa y de 110 cm de diámetro interior, incluso tapas de fundición instalados cada 50 mts como máximo.
- Imbornales con cuneta de Hormigón en masa y rejillas de fundición normalizadas.

CALCULO DE LA RED:

Saneamiento:

Caudal medio: $Q_m = 473 \text{ viv.eq.} \times 4,0 \text{ hab.} \times 200 \text{ l/hab./día} \times 0,75 = 283,80 \text{ m}^3/\text{día} = 3,20 \text{ l/s.}$

Caudal punta: $Q_p = 2,4 \times Q_m = 681,12 \text{ m}^3/\text{día} = 7,88 \text{ l/s.}$

La sección de la red será calculada y desarrollada expresamente por el proyecto de urbanización tramo por tramo con una pendiente mínima teórica del 1% teniendo como



diámetro mínimo 300 mm en función de los caudales obtenidos. Además deberán mantener en todos los puntos de la red las velocidades que no provoquen erosión ni sedimentación, adoptando como velocidad máxima 6 m/sg y como velocidad mínima 0,50 m/s.

4.3.d. RED DE MEDIA TENSIÓN

Desde el punto de enganche de la red existente dado por la Compañía Suministradora, hasta las estaciones transformadoras a instalar, la línea de media tensión será subterránea, de circuito doble, en tubo de PE DN 160 mm hormigonado exteriormente, su trazado se realizará bajo calzada de la urbanización y su canalización se ejecutará de acuerdo a la normativa vigente.

4.3.e. ESTACION TRANSFORMADORA

De acuerdo con la potencia a instalar, y como consecuencia, la potencia simultánea demandada de transformación, es necesario el diseño de dos centros de transformación con 2 trafos c.u. Las estaciones transformadoras a diseñar serán de tipo prefabricada.

4.3.f. RED DE BAJA TENSIÓN

De las estaciones transformadas a proyectar partirán en red subterránea, las líneas de distribución en Baja Tensión que alimentarán a las parcelas de la Urbanización.

Los conductores a emplear serán de aluminio, con aislamiento de polietileno reticulado, e irán alojados en tubos de PE de 160 mm. Cada 35m. se dispondrá una arqueta de registro, asimismo se colocará este tipo de arqueta cuando haya un cambio de dirección en el trazado o un cruce de calzada.

Todas las líneas estarán protegidas en su origen por fusibles de A.P.R. terminado en el embarrado de los cuadros generales de protección de las parcelas. De este cuadro partirán las líneas repartidoras que alimentarán a las centralizaciones de contadores

4.3.g. ALUMBRADO PUBLICO

Los datos de partida para el trazado del alumbrado son los de las características de la vía y espacio libre a iluminar, dimensiones, trazado, materiales y usos. A partir de estos datos se fijaran necesidades lumínicas.

El cuadro de mando y protección del alumbrado público se instalará junto a una de las estaciones transformadoras.

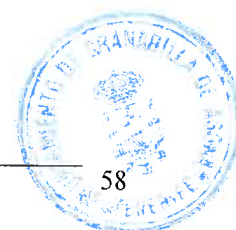
Las redes de distribución del alumbrado público serán subterráneas estando los conductores protegidos en tubos de PE de 110 mm. de diámetro.

Junto a cada base de soporte se instalará una arqueta del tipo normalizado por el Servicio de Alumbrado Municipal.

Siempre que se realice un cruce de calzada se dejará un tubo vacío de reserva y se colocarán en las aceras que delimitan el cruce una arqueta.

Los soportes de las luminarias en los viales serán columnas homologadas, situadas próximos a los bordillos de las aceras y de acuerdo con el Decreto 227/97.

4.3.H. RED DE TELEFONIA



Se prevé la instalación de una red de telefonía enterrada con acometida a cada una de las manzanas que componen este Plan Parcial. La red enlazará con estaciones de suministro próximas al área objeto del presente documento.

4.3.I. SINTESIS DE MATERIALES DE ACABADOS

Conducciones

- Para la red general de abastecimiento se emplearán tuberías de fundición dúctil de PN 25, mientras que la distribución a las viviendas se realizará en P.E.A.D. de PN 10.
- La red de saneamiento se ejecutará en tubería de PVC teja.
- Para la red de riego se empleará fundición dúctil PN 25 en los diámetros mayores de 100 mm., mientras que para los menores la tubería a colocar será la de P.E.A.D. PN 10.
- La línea de media tensión será subterránea, de circuito doble, en tubo de PE DN 160 mm hormigonado exteriormente
- Para la baja tensión, los conductores a emplear serán de aluminio, con aislamiento de polietileno reticulado, e irán alojados en tubos de PE de 160 mm
- La instalación de alumbrado se canalizará con tubería protegida en tubos de PE. de 110 mm
- La red de telecomunicaciones se realizará con tubería de P.E.A.D. y PVC.

Alumbrado

Las luminarias a emplear serán las siguientes:

- En las vías principales se colocará la luminaria marca Carandini, modelo JCH-250, con lámpara de VSAP de 100W/200V, sobre columna de fibra de vidrio de 7 mts. de altura de color blanco marca Nervión.
- En las calles secundarias, las luminarias serán las tipo globo de vidrio reflector con prismatización interior, con acabado superior en aluminio pulido y abrillantado marca Carandini, modelo DQR-500-AP, con lámpara de VSAP 100W/220V, sobre columna de fibra de vidrio de 7 mts. de altura de color blanco marca Nervión.
- En las plazas y áreas de juego se instalarán proyectores asimétrico marca Hadasa, modelo PFE-400/CBM con lámpara de VSAP de 400W/220 V, sobre soporte de chapa de acero galvanizado de 4 mm. de espesor, de 15 mts. de altura de la casa Bacolsa para montaje de 4 proyectores con terminación estándar modelo AM-10, PC ó CE.

Pavimentación

- El pavimento de la calzada estará compuesto por una base de zahorra artificial en capa de 20 cm. de espesor, sub-base de zahorra natural en capa de 15 cm., mezcla bituminosa en caliente tipo G-20 en capa intermedia y tipo D-12 en capa de rodadura, ambas de 5 cm. de espesor y los respectivos riegos de imprimación tipo ECL-1 y de adherencia tipo ECR-1.
- Las aceras de las calles principales se pavimentarán con losetas hidráulicas ACOSTA tipo 5x3 de pastilla de medidas 33x33x3 cm., sobre solera de hormigón H-10 N/mm². de 10 cm. de espesor. El bordillo a utilizar en ambos casos será prefabricado de hormigón de 100x30x18-15 cm. sobre apoyo de hormigón H-15 N/mm².
- Los alcorques serán de 1x1x1 m., rematados con bordillos prefabricados de hormigón H-15 N/mm², de 15x35 cm y reja de fundición de 1x1 m.
- En las plazas y áreas de juego se utilizarán diferentes tipos de pavimentos según las zonas:

- Pavimento de tierra batida formado por capa de piedra en rama de 30 cm de espesor, terminado con 10 cm. de espesor de arena batida de tipo calizo, molida sin polvo y careada.
- Pavimento compuesto por pórfido irregular y bandas de tosquela con acabado apomazado de 60x40 recibido con mortero cola Durafix.
- Pavimento de calladillo compuesto por capa de mortero de cemento y arena 1:4 de 3 cm. y capa de mortero de acabado de 2 cm. compuesto por cemento, marmolina y caladillo de color claro.
- Pavimento de tosca irregular del lugar de 30 cm. de tamaño medio y callado de 4-8 cm. de diámetro.
- Pavimento granítico granallado de 60x40x5 de color arenisca.
- Pavimento de tosquela regular con acabado apomazado de 60x40 cm. recibido con mortero cola Durafix.
- El bordillo a utilizar en estos casos será el prefabricado de hormigón de 100x20x15 cm. sobre apoyo de hormigón H-15 N/mm².
- Los alcorques se formarán con adoquín granítico granallado de 18x12x6 cm.

Urbanización

- Se colocarán bancos NU sin respaldo de la casa Santa & Cole, de 3.70 m. de longitud por 62 cm. de ancho, formados por estructura de hierro con patas cilíndricas y asientos de traviesas de madera de teka.
- Los guardaaceras a instalar serán esféricos de la casa Colomer de 300 mm. de diámetro en fundición de hierro, empotrados 95 mm. en el pavimento.

Las papeleras estarán compuestas por fábrica de bloque de canto de Arico de 20 cm. de espesor con recipiente para la basura de acero inoxidable y caperuza del mismo.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por Auto Pleno en sesión celebrada el día **29 SET. 2005**, el cual forma parte del Plan Parcial Médano Park.

Granadilla de Abona, **29 SET. 2005**
El Secretario.

