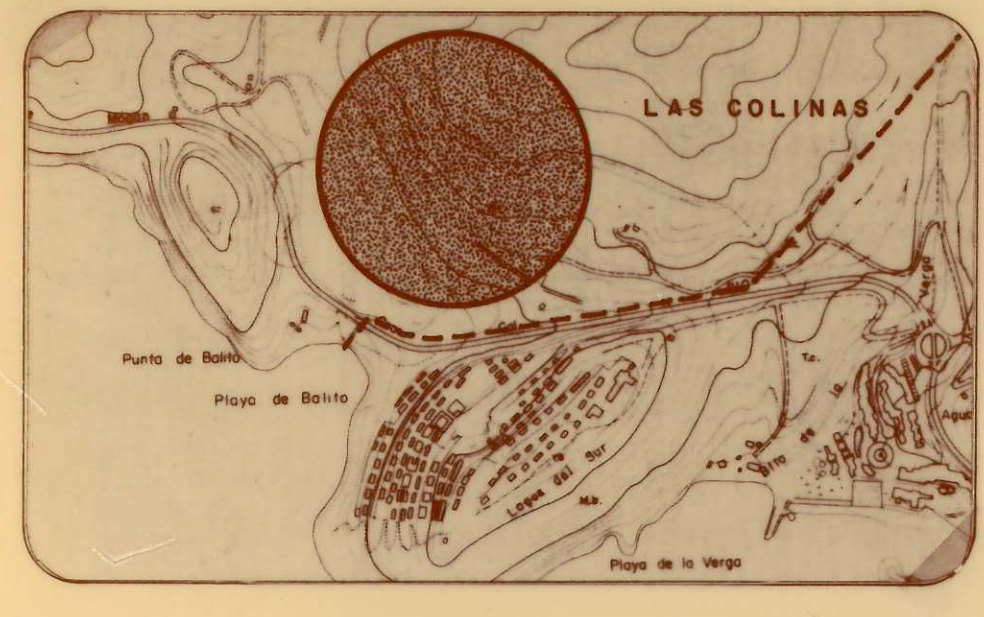

PETICIONARIO:

D. TEOFILO VERGARA PEREZ

(CALAS DE GRAN CANARIA S. A.)

REMODELACION Y ACTUALIZACION DEL PLAN PARCIAL CORNISA DEL SUR AREA " LAS COLINAS "

ARQUITECTO:

Jose Miguel Diaz Martinez

INDICE DE LA DOCUMENTACION.-

A.- M E M O R I A

CAPIT JLO I.- INTRODUCCION.-

CAPIT JLO 2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACION.-

CAPIT JLO 3.- INFORMACION URBANISTICA.-

3.1.- ADECUACION DE LA ZONA EN EL CONTEXTO INSULAR

3.2.- CARACTERISTICAS NATURALES

3.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3.4.- ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPIT JLO 4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.-

CAPIT JLO 5.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.-

CAPIT JLO 6.- DESCRIPCION DE LA ESTRUCTURA URBANISTICA.-

6.1.- LA ESTRUCTURA URBANISTICA

6.2.- TRATAMIENTO DE LAS ZONAS VERDES

CAPIT JLO 7.- DESCRIPCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS.-

7.1.- RED VIARIA

7.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

7.3.- RED DE SANEAMIENTO Y BASURAS

7.4.- RED DE RIEGO

7.5.- ELECTRIFICACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 2 MAYO 1988
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado 11 MAYO 1988 en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 18 MAYO 1988

Mogán

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 2 MAYO 1988
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de 11 MAYO 1988

Mogán 18 MAYO 1988

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23-2-88 acordó la APROBACIÓN "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL

MEMORIA

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23-2-88 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

CAPITULO I .- INTRODUCCION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 2 MAYO 1988
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 11 MAYO 1988

Mogán 18 MAYO 1988

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGÁN
SECRETARIA

CAPITULO I.- INTRODUCCION.-

La presente remodelación y actualización del Plan Parcial de Cornisa del Sur, en los terrenos propiedad actualmente de "Calas de Gran Canaria, S.A.", se planteó como una necesidad para el desarrollo de la urbanización en el momento presente, dado que el planeamiento vigente se ha quedado evidentemente anticuado.

Después de mantener varias conversaciones con los promotores del Plan vigente, a comienzos del año 1.984 se llega a un compromiso por ambas partes de hacer una acción coordinada en el sentido de actualizar todo el ámbito del Plan Parcial al tiempo que se estudiaba la remodelación de los terrenos propiedad de Calas de Gran Canaria, S.A. Fruto de este compromiso es la formalización del encargo del trabajo, firmado el día 30 de marzo de 1.984.

De los trabajos realizados han tenido conocimiento los representantes de Cornisa del Suroeste de forma periódica, con la petición de que se cumpliera la parte del compromiso asumida por ellos.

Sin embargo hasta el momento presente únicamente se ha conseguido la conformidad por su parte, con este trabajo de remodelación, pero sin que la actualización prometida se haya visto reflejada en ningún documento de planeamiento.

Esta circunstancia obliga a los promotores de este trabajo a su total conclusión y tramitación ante los Organismos Oficiales pertinentes, después de veinte meses de su comienzo.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 2 MAYO 1988
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 11 MAYO 1988

Mogán 18 MAYO 1988

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23-2-88 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

CAPITULO 2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
12 MAYO 1988
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 11 MAYO 1988

Mogán 18 MAYO 1988

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGÁN
SECRETARIA

CAPITULO 2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACION.-

El ámbito que alcanza el presente planeamiento queda incluido en el Plan de Ordenación del Complejo Turístico Residencial de La Cornisa del Sur, redactado en el año 1.967 y aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 27 de marzo de 1.969.

Es por tanto un planeamiento realizado y aprobado por la antigua Ley del Suelo del año 1.956.

Han transcurrido, por tanto, casi veinte años desde su realización, encontrándonos con tres circunstancias básicas que no sólo justifican una variación en la ordenación, sino que la hacen necesaria. Estas circunstancias son :

- Aparición del Texto Refundido de la Ley del Suelo en el año 1.975 que en sus disposiciones transitorias obliga a la adaptación del Planeamiento vigente a sus nuevas determinaciones.

- Los profundos cambios producidos en el sector turístico, con demanda de alojamientos de características diferentes, nuevos sistemas de mercado, etc, aconsejan acomodar tanto la ordenación del espacio como el aprovechamiento de las edificaciones de acuerdo con las tendencias actuales.

- La redacción de las Normas Subsidiarias Municipales de Mogán que plantean una nueva estructura de aprovechamiento de los recursos del litoral del Municipio.

Ante estas circunstancias básicamente condicionantes, la justificación de este planeamiento atiende a una doble vertiente:

a) Adaptación a la nueva Ley del Suelo y a las Normas Subsidiarias Municipales, aún en redacción.

b) Actualización de las determinaciones del Planeamiento a las condiciones actuales de la demanda turística y a los recursos disponibles.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 2 MAYO 1988
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 11 MAYO 1988

Mogán 18 MAYO 1988

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

La adaptación del planeamiento al Texto refundido de la Ley del Suelo, supone el incluir dentro de sus determinaciones las especificadas en el artículo 13 del citado texto, así como las contenidas en el capítulo quinto del Título Primero del Reglamento de Planeamiento.

Se presta atención especial a aquellas determinaciones que no existían en la antigua Ley y que hacen referencia principalmente a:

- Cesiones obligatorias y reservas de equipamiento.
- Plan de etapas para el desarrollo de la Urbanización.
- Compromisos que se contraigan entre los promotores y el Ayuntamiento.
- Garantías del cumplimiento de estos compromisos.

En el Avance de las Normas Subsidiarias Municipales, el plan de Ordenación de "La Cornisa del Sur" (posteriormente "Cornisa del Suroeste") recibe diversos tratamientos en función del grado de ejecución de las zonas en las que el propio plan se divide.

Para el área de Las Colinas, principal zona afectada por esta actualización, así como para el área de La Vega se estipula como necesaria la actualización del Plan de Etapas. La variación de este documento, debido a la importancia que adquiere su grado de cumplimiento en la vigente reglamentación, condiciona fundamentalmente el conjunto de las determinaciones del planeamiento.

Como conclusión, puede decirse que dentro del Avance de las Normas Subsidiarias se advierte la conveniencia de la actualización de la ordenación urbanística de las áreas de Las Colinas y la Verga, ambas incluídas dentro del Plan de La Cornisa del Suroeste.

Para finalizar, es evidente que la economía en los recursos de infraestructuras urbanísticas es un aspecto en el que, con el paso del tiempo, se ha venido haciendo hincapié con mayor insistencia.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 2 MAYO 1988
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado 11 MAYO 1988 en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 18 MAYO 1988

Mogán

El Secretario,

AYUNTAMIENTO MOGAN SECRETARIA

Teniendo en cuenta que son los Ayuntamientos quienes adquieren la obligación de mantener y conservar estas infraestructuras, una vez que los compromisos de la Entidad Urbanizadora concluyen, el planeamiento deberá tener en cuenta esta circunstancia adecuando los costos de mantenimiento a los ingresos que la explotación del Suelo, al que sirven las infraestructuras, vayan generando por su uso.

Esto unido a que las actuales tendencias en el mercado turístico caminan hacia una oferta en la que el equipamiento del ocio adquiere una mayor importancia en su relación espacial respecto a los alojamientos, hace necesario un nuevo planteamiento, para conseguir una mayor concentración de los alojamientos que graviten sobre puntos focales de esparcimiento y posibiliten una mayor vida de relación, que de una forma directa potencie los recursos económicos de la explotación turística.

La consecuencia principal que se extrae del análisis expuesto es la conveniencia de someter el planeamiento existente, a una actualización, que garantice la ejecución de la urbanización, de acuerdo con un estudio racional de las posibilidades y recursos de los propios promotores, circunstancia que justifica plenamente la nueva propuesta de ordenación.

En este sentido ya se pronunció la propia Comisión Provincial de Urbanismo con ocasión de la aprobación de la reforma de una parte del sector "Las Lomas" incluída en el plan de Cornisa. En aquella ocasión, la Comisión reconoce que el planeamiento aprobado en 1.969 está ya obsoleto haciéndose necesario plantear otro nuevo enfoque.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23-2-88 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión.

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 2 MAYO 1988
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 11 MAYO 1988

Mogán, 18 MAYO 1988

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

CAPITULO 3.- INFORMACION URBANISTICA

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23-2-88 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
2 MAYO 1988
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 11 MAYO 1988

Mogán 18 MAYO 1988

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

CAPITULO 3.- INFORMACION URBANISTICA.-

3.1.- ADECUACION DE LA ZONA EN EL CONTEXTO INSULAR.-

La implantación del uso turístico en la isla de Gran Canaria se concentra - fundamentalmente en la zona costera del sur y suroeste, afectando a los municipios de S. Bartolomé de Tirajana y Mogán.

Esta localización, que fué fruto de la inmejorables condiciones naturales de la zona, en cuanto a bonanza del clima y sus recursos derivados del hidromo, ha precisado de la ejecución de una infraestructura que complementase a las condiciones naturales, para responder a la demanda de alojamientos turísticos en esta parte de la isla.

Si analizamos la localización de los terrenos objeto del presente trabajo, nos encontramos con las siguientes circunstancias:

1º Zona accesible directamente desde la actual de comunicaciones insular, por lo que no precisa de aumento o mejora de dicha red.

2º Se encuentra colindante con dos complejos turísticos de gran importancia en el ámbito insular. Se situa a menos de un kilometro de la Urbanización Puerto Rico, por un lado y de Aguamarina por el otro.

Esto supone una posibilidad de concentración de recursos sin necesidad de recurrir a zonas orígenes que indudablemente sufrirían el impacto que supone el proceso de urbanización

3º Los terrenos afectados, por sus características geológicas y topográficas, - constituyen laderas sin capacidad para ser usadas como zonas agrícolas, por lo que no estamos ante un cambio del uso agrícola del suelo ante la acción urbanizadora y edificatoria.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 2 MAYO 1988
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado 11 MAYO 1988 en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 18 MAYO 1988

Mogán

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

4º Nos encontratmos en una zona desprovista de valores importantes que debieran ser respetados por sus características patrimoniales de flora, fauna o culturales de cualquier tipo.

Por estas razones , y conociendo la conveniencia de que en un ámbito insular, los recursos naturales deben ser respetados y el uso edificatorio debe concentrarse de forma que el impacto alcance a la menor cantidad de suelo, pensamos que esta zona es una de las más adecuadas, dentro de la isla, tanto por sus propias condiciones, como por encontrarnos dentro de las pautas que la política insular propugne, en relación a la ocupación del suelo para implantaciones de nueva planta que se destinen al uso turístico.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23-2-88 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 2 MAYO 1988
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 11 MAYO 1988

Mogán 18 MAYO 1988

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

3.2.- CARACTERISTICAS NATURALES.-

3.2.1.- Geología.-

La historia geológica pone de manifiesto que el desarrollo volcánico de la Isla de Gran Canaria, comenzó hace unos 14 millones de años, hacia el Mioceno Medio, con erupciones de lavas de tipo basáltico alcalino - olivinico. A esta formación inicial de Basaltos Antiguos (serie I), la sigue una fase volcánica más explosiva, con materiales de composición sálica, la mayor parte ignimbritas traqui-fonoliticas. Inmediato a este Complejo traquisienitico e ignimbritas asociadas, aparece como formación la serie Fonolitica, con varios cnetros de emisión, afectando estas lavas foniliticas a la zona sur de Gran Canaria. A esta actividad fonolitica en - el Plioceno (5-6 millones de años), le precedió las formaciones de la serie Roque Nublo y pre Roque Nublo y desde entonces a la actualidad, las erupciones volcánicas en la isla, son exclusivamente de composición basáltica olivinia, subdividida en tres series diferntes de basaltos (Basaltos modernos : Series II, III y IV).

Las formaciones geológicas existentes en los terrenos del presente planeamiento corresponden a basaltos miocenos (basaltos antiguos, serie - basáltica I) como substrato de los mismos, sin observarse afloraciones dada su proximidad al litoral, y cubriendo a la formación anterior aparecen ignimbritas traqui-fonoliticas, con un suave buzamiento hacia el mar, constituyendo todos los acantilados del litoral. Esta última serie consta de una sucesión tubular de mantos de tobas soldadas, destacando perfectamente cada una de las unidades de enfriamiento de la sucesión. Estas ignimbritas presentan las zonaciones verticales típicas en estos depósitos de "ash-flow" y que se manifiestan por cambios en el color, grado de soldadura, densidad y estructuras. Domina el color gris-verdoso, - aunque destaca más y son frecuentes los tonos pardos en zonas superficiales oxidadas. Aparte de estas dos formaciones reseñadas, se encuen--

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
0 988 7
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado ....., en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 11 MAYO 1988

Mogán 18 MAYO 1988

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

tra en las depresiones de la cuenca, unos incipientes depósitos sedimentarios que la cubre parcialmente (aluviones y colaviones).

Por tanto, se estima que los terrenos objeto del planeamiento son aptos para cualquier tipo de estructura edificatoria con cimentaciones normales, sin necesidad de acudir a tipos especiales de cimentación. Los desmontes podrán ser verticales, sin necesidad de revestimientos por razones de seguridad, a no ser por motivos estéticos. La excavación es imposible ejecutarla solo por medios mecánicos, siendo imprescindible el uso de explosivos. Los terraplenes se pueden hacer con tierras de la zona baja proxima al cauce del barranco de Balito, aunque es aconsejable para tales rellenos, dada la escasez de tierra, ejecutar pedraplenes con remate o recubrimiento de tierra.

3.2.2.- Morfología.-

La morfología de los terrenos del planeamiento se va a considerar desde los diversos aspectos que tienen mayor relevancia e incidencia en el mayor ó menor grado y calidad de su aprovechamiento turístico. Tales aspectos responden a:

Hipsometria. Clinometría

Las diferencias de nivel son muy acusadas dentro del ámbito del planeamiento, alcanzando los 160 metros entre el nivel del mar (playa de Balito) y las divisorias de agua de las lomas situadas al Norte (Naciente y Poniente del planeamiento), mientras que en la depresión de la cuenca por donde discurre el barranco de Balito, en una profundidad inferior a 1 km. contrariamente no se alcanza cotas superiores a 25 metros.

Por tanto la zona de terrenos lindantes con el cauce público de Balito, tienen una pendiente suave, que suele ser inferior al 8%. El resto del territorio se distribuye entre pendientes comprendidas entre el 8% y 30% y un resto, tercera parte del anterior, con pendientes superiores al 30 %.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 2 MAYO 1988
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 11 MAYO 1988

Mogán 18 MAYO 1988

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

Accesibilidad.-

Considerando como puntos de acceso obligado, la intersección con la carretera general C-812 Las Palmas-Mogán proyectada, y la intersección en servicio de Aguamarina con la citada carretera, todo el ámbito territorial del planeamiento está situado a distancias reales variables entre 0 y 1,2 km. lo cual es sobradamente aceptable.

Distancia y vistas al mar.-

Todo el planeamiento se encuentra situado entre 0 y 600 metros del mar, en proyección horizontal.

La distancia-tiempo (líneas isocronas) de un usuario de la playa considerando una velocidad tipo para diferentes pendientes en el recorrido de 5 km/h. nos arroja un máximo de 15 minutos para cualquier punto del planeamiento.

En cuanto a vista al mar podría estimarse que mas del 80% del planeamiento tiene vista considerando que el arco de horizonte marino visto esté por encima de un ángulo de 30º.

3.2.3.- Climatología.-

Es sobradamente conocida la absoluta bondad del tiempo en el Sur-Oeste de Gran Canaria. De la simple contemplación de cualquier cuadro de temperaturas medias mensuales a distintas horas del día, para distintos años, se observa que las oscilaciones son inferiores a 5º C, y que las variaciones anuales medias entre mes más frío y mes más cálido, es sensiblemente 18º C y 27º C.

La humedad relativa oscila sensiblemente entre 50% y 60% y es de destacar la ausencia de vientos y la practicamente totalidad de días de sol al año.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 2 MAYO 1988
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 11 MAYO 1988

Mogán 18 MAYO 1988

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA