



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACION CORNISA DEL SUR (POLIGONO ANFI DEL MAR)

ARQUITECTOS: FRANCISCO GLEZ. REYES - MANUEL GARCIA GOMEZ - JULIAN VALLADARES HDEZ. - ING. DE CAMINOS: ENRIQUE AMIGO RGUEZ.

MUNICIPIO: TERMINO MUNICIPAL DE MOGAN

PROMOTOR: ANFI DEL MAR SOCIEDAD ANONIMA.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
M O G A N
(GRAN CANARIA)

DILIGENCIA.-Para hacer constar, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 128 y 138 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, que el presente expediente de "Modificación puntual del Plan de Ordenación Cornisa del Sur, Area La Verga (Polígono Anfi del Mar)", sellado y rubricado al margen, fué aprobado por esta Corporación, inicial y provisionalmente, en sesiones de 22 de Enero y 2 de Marzo del presente año, respectivamente.- (Con la salvedad de aquellas hojas, de Memoria y Plano, que fueron sustituidas en documentación complementaria en la aprobación provisional, y que se reseña al margen de las mismas).

Mogán, a 24 de Marzo de 1.987
El Secretario,



[Firma manuscrita]

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 9 JUN. 1987 aprobó la presente ordenanza.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



DOCUMENTACION

A . MEMORIA

B . ORDENANZAS

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1987 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]



A- MEMORIA.-

INDICE

- 1.- ANTECEDENTES
 - 1.1.- OBJETO DEL PLAN
 - 1.2.- PROMOTORES
 - 1.3.- AUTORES
 - 1.4.- JUSTIFICACION DE LA PROMOCION

- 2.- INFORMACION
 - 2.1.- ENCUADRE GENERAL
 - 2.1.1.- Situación
 - 2.1.2.- Límites
 - 2.1.3.- Relación con el resto del Municipio

 - 2.2.- CARACTERISTICAS NATURALES
 - 2.2.1.- Topografía
 - 2.2.2.- Paisaje
 - 2.2.3.- Clima

 - 2.3.- CARACTERISTICAS URBANISTICAS
 - 2.3.1.- Propiedad del suelo y la edificación



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1987 aprobó la "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



- 2.3.2.- Planeamiento vigente
- 2.3.3.- Estado de las infraestructuras

3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

- 3.1.- OBJETIVOS URBANISTICOS
- 3.2.- CRITERIOS DE ORDENACION

4.- LA ORDENACION

- 4.1.- LA ESTRUCTURA VIARIA
- 4.2.- ZONIFICACION . LA CLASIFICACION DEL SUELO
 - 4.2.1.- Suelo residencial
 - 4.2.2.- Los espacios libres
 - 4.2.3.- Sendas peatonales
 - 4.2.4.- Los Equipamientos

4.3.- LAS INFRAESTRUCTURAS

5.- RESUMEN DE CARACTERISTICAS

- 5.1.- APROVECHAMIENTO DEL PLAN
- 5.2.- RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 9 JUN. 1987 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,





5.3.- RESERVA PARA DOTACIONES DEL PLAN

5.4.- APROVECHAMIENTO MEDIO

6.- PLAN DE ETAPAS

7.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

8.- ARTICULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO 2.159/78

8.1.- RELACION DE PROPIETARIOS

8.2.- SISTEMA DE ACTUACION

8.3.- COMPROMISOS A CONTRAER CON LA ADMINISTRACION

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 9 JUN. 1987 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,





1. ANTECEDENTES

1.1 OBJETO DEL PLAN



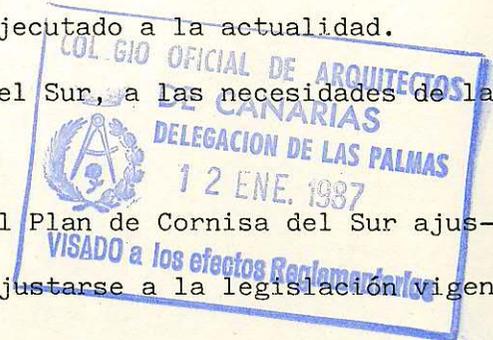
La presente modificación del Plan de Ordenación del Complejo Turístico Residencial ---- "Cornisa del Sur", nace como consecuencia de la necesidad de intervenir de manera puntual en la zona de la Playa de la Verga y ladera Sur de la Península de los Insensios - (TAJAMAR); de manera que, por un lado, se recoja la infraestructura viaria ejecutada a espaldas de lo establecido por el Plan de Ordenación, y por otro, se de viabilidad urbanística a la actuación global que pretende realizarse en el área delimitada.

En síntesis la presente modificación acomete los siguientes aspectos:

- a) Recoger el viario perimetral tal como se encuentra ejecutado a la actualidad.
- b) Ajustar la vía de media ladera del Plan de Cornisa del Sur, a las necesidades de la reordenación propuesta.
- c) Reestructurar la parcela de zona de verde público del Plan de Cornisa del Sur ajustando su situación y aumentando su superficie para ajustarse a la legislación vigente.
- d) Ordenación de la zona marítimo-terrestre para solicitud de concesión ante los organismos competentes.
- e) Ajustar la zonificación y parcelario a las necesidades de la promoción.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Mogán, en sesión de fecha 19 JUN. 1987 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,





1.2 PROMOTORES

Es promotor de la presente modificación la sociedad Anfi del Mar, S.A. inscrita en el -- registro de entidades jurídicas del Ministerio de Hacienda bajo número A.35094629 y -- con fecha 17 de Febrero de 1.986 como adquirente de los terrenos objeto de reordenación a la entidad promotora del Plan de Ordenación " Cornisa del Sur ".

1.3 AUTORES.

Son autores de la presente Modificación:

Arquitectos: Francisco J. González Reyes

Manuel F. García Gómez

Julián Valladares Hernández

Ingeniero de Caminos: Enrique Amigó Rodríguez.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 9 JUN. 1987 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,





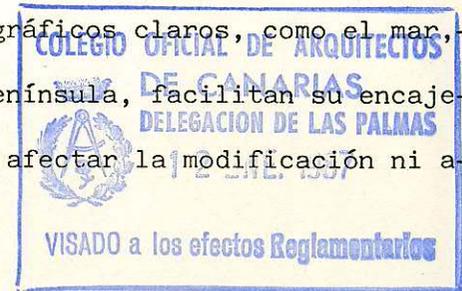
1.4 JUSTIFICACION DE

LA PROMOCION

La oferta del apartamento y el bungalow viene siendo de manera generalizada la forma de desarrollo habitual de las áreas turísticas del Sur de Gran Canaria, encaminada fundamentalmente a la recepción de un turismo de masas.

La Sociedad promotora, pretende en los terrenos objeto de reordenación, un cambio -- cualitativo importante en la oferta, al establecer como objeto de la misma, camas hoteleras de alto nivel. Esto requiere evidentemente, la proyección de un entorno adecuado y por tanto el replanteamiento de los criterios de ordenación establecidos por el Plan de Cornisa del Sur para el área de actuación.

La clara definición de sus límites por elementos geográficos claros, como el mar, la carretera general, el barranco y la coronación de la península, facilitan su encaje dentro de los esquemas generales del Plan de Cornisa, sin afectar la modificación ni a su funcionamiento ni a su desarrollo.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1987 aprobó la presente expediente "DEFINITIVA" del pre Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



La memoria del Plan de Ordenación de Cornisa del Sur en la página 7 enuncia la posibilidad de desarrollo de etapas menores de desarrollo (ETAPAS de actuación por POLIGONOS) y dice:

" Las etapas menores de realización urbanística y de construcción, serán por po--



lígono, entendiendo por tales, unás extensiones concretas, de mayor o menor superfi--
cie, que no hay lugar a determinar previamente, y son parte de los sectores citados, y
que se inician a partir de los dos nudos, el de ARGUINEGUIN y el de PATA DE LA VACA, -
previéndose una posible actuación parcial y tal vez simultánea por el litoral hacia -
la Playa de la Verga y la Península de los Insensios (TAJAMAR) " .

Estableciendo así un marco de apoyo al desarrollo y reordenación del área de
actuación dentro del Plan de Ordenación de Cornisa del Sur.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 9 JUN. 1987 acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,





2 INFORMACION.

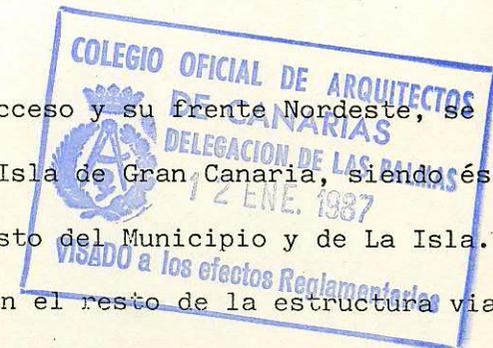
2.1 ENCUADRE GENERAL

2.1.1. Situación: Los terrenos objeto de la actuación se encuentran situados en la Playa de la Verga y Península de Los Insensios, término Municipal de Mogán en la Isla de Gran Canaria.

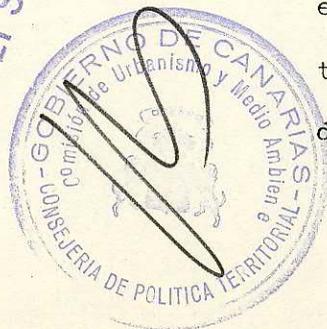
Orientado hacia el Sur y Suroeste poseen una superficie total de 11 Has.

2.1.2. Limites: Limita al Norte, con la actuación de " Calas de Gran Canaria, a través de la cresta de la Península de Los Insensios; al Sur y al Oeste, con el Océano; y al Este con el complejo turístico de Aguamarina y el Barranco de La Verga.

2.1.3. Relación con el resto del Municipio: El acceso y su frente Nordeste, se apoyan en la carretera General del Sur de la Isla de Gran Canaria, siendo éste el eje básico de relación viaria con el resto del Municipio y de La Isla. Esta infraestructura queda complementada con el resto de la estructura viaria del Plan de Cornisa del Sur en donde se encuentra inmerso.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1987, APRORACION "DEFINITIVA" del presente expediente. El Secretario de la Comisión de Las Palmas de G.C.



Punta del Canario

Punta de Balito

Playa de Balito

Playa de la Verga

Punta de los Insensios

SITUACION

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha _____ acordó la PROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

9 JUN. 1987



+

+

+

N

O

C

E

A



2.2. CARACTERISTICAS

NATURALES.

2.2.1. Topografía: Topográficamente, los terrenos presentan dos zonas perfectamente diferenciadas.

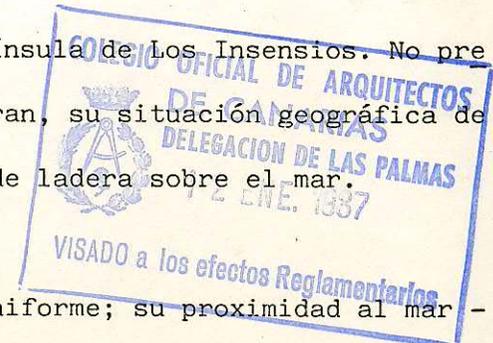
El fondo de Playa hasta la carretera general donde la pendiente es aproximadamente uniforme del 10% y el resto de la ladera peninsular donde las pendientes oscilan entre un 45% y un 60%.

La zona del fondo de playa está surcada a su vez por dos pequeñas vaguadas - que van a desembocar de manera confluyente hacia la desembocadura del barranco de La Verga que es su límite este.

2.2.2. Paisaje: Los terrenos conforman un gran erial libre de edificación que penetra en el mar a través de la ladera de la Península de Los Insensios. No presenta más interés que el propio que le confieran, su situación geográfica de remate de la Playa de la Verga y su posición de ladera sobre el mar.

2.2.3. Clima: Por su escasa superficie es de clima uniforme; su proximidad al mar - que actúa como puente térmico, le determina un clima suave y de gran regularidad a lo largo de todo el año.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1987, APRORACION "DEFINITIVA" del pre-sente expediente, acordó la Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión,

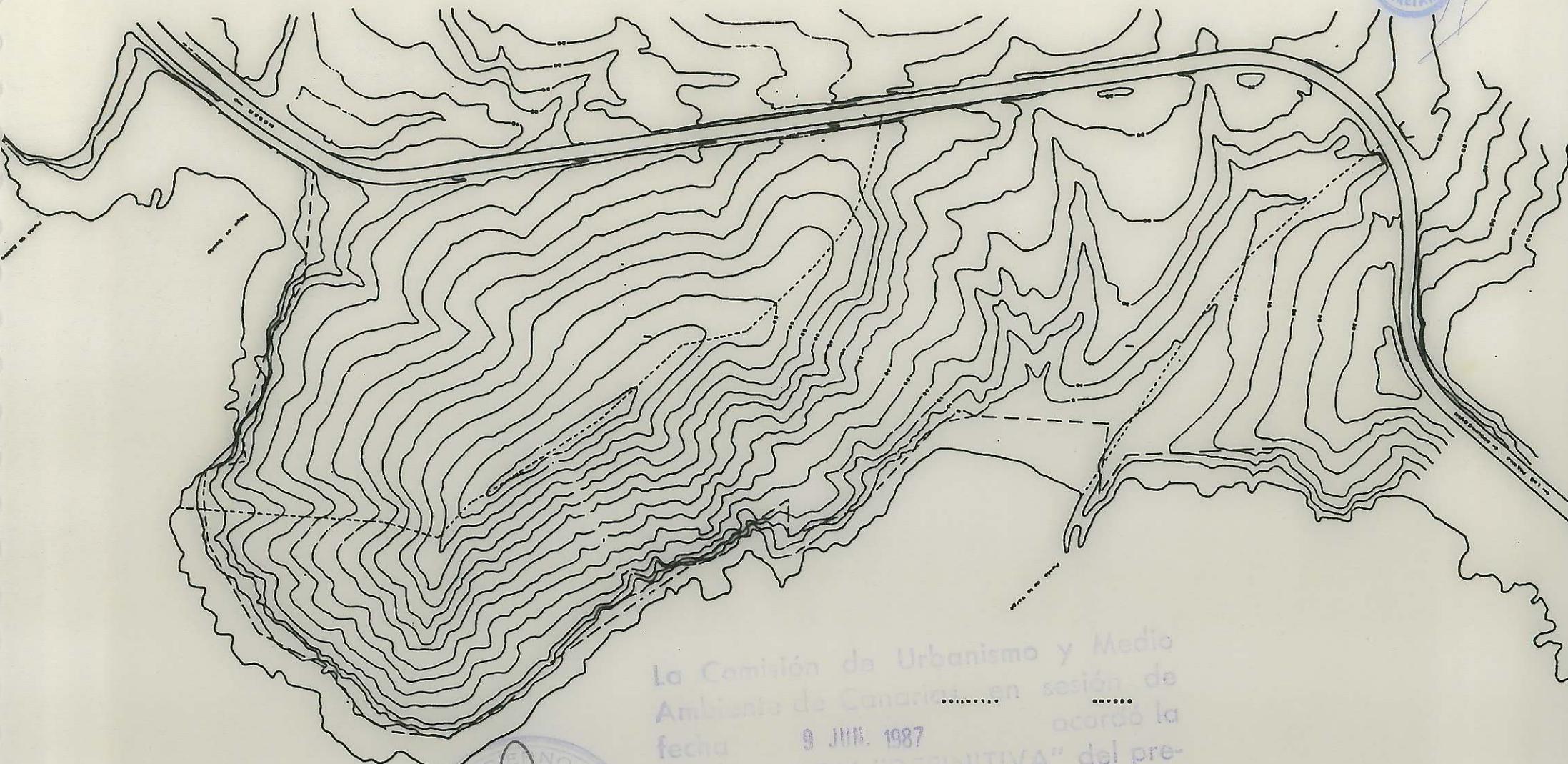




Las precipitaciones son muy escasas y el soleamiento, por su orientación Sur-Suroeste, es elevado en cualquier época.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 9 JUN. 1987 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 9 JUN. 1987, acordó la APROBACIÓN "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de C.C.
El Secretario de la Comisión,

TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL



2.3 CARACTERISTICAS
URBANISTICAS.



2.3.1. La propiedad del suelo y la edificación.- La totalidad de los terrenos objeto de la actuación son propiedad de la sociedad promotora Anfi del Mar, S.A. y están exentos de edificación. Solamente existen algunas construcciones ligeras que de manera ilegal ocupan la franja de zona marítimo-terrestre, en la trasera de la Playa de La Verga.

2.3.2. El planeamiento vigente.- Los terrenos objeto de reordenación se encuentran ubicados dentro del área de La Verga sectores 1º y 2º del Plan de Ordenación " Cornisa del Sur" que fué aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas con fecha 27 de Marzo de 1.969.

Se encuentran clasificados como suelo urbano en tres zonas según zonificación del Plan: Verde Público, Verde Privado y Agrupación de viviendas con las limitaciones de uso y volumen descritas a continuación.



2.3.2.1. Condiciones de Uso.-
Zona 3ª VERDE PUBLICO.- Constituido por el verde público propiamente dicho así como por zonas verdes privadas de uso colectivo edificables en los casos-

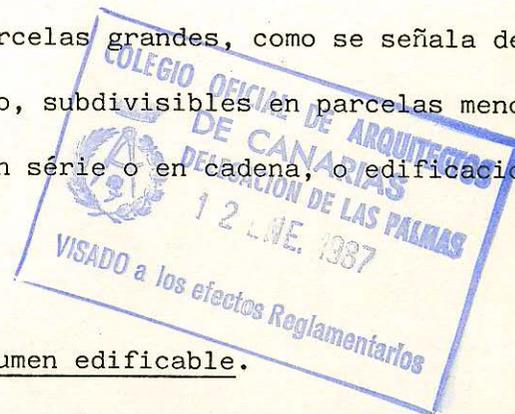
La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 9 JUN. 1987, APRUBACION "DEFINITIVA" acordó de Las Palmas de G.C. del pre- El Secretario de la Comisión,



especiales señalados en los planos y para destino concreto, también de uso-- colectivo.

Zona 4ª VERDE PRIVADO.- Corresponde a zonas de uso privado, rodeando edifi-- cios destacados.

Zona 7ª AGRUPACION DE VIVIENDAS.- En parcelas grandes, como se señala de mo-- do indicativo en los planos del proyecto, subdivisibles en parcelas menores, que suponen agrupaciones de bungalows en serie o en cadena, o edificaciones-- de bungalows aislados.



2.3.2.2. Condiciones de ocupacion de suelo y volumen edificable.

Zona 3ª VERDE PUBLICO.- Cabe la destinación de instalaciones deportivas, re-- creativas o de espectáculos al aire libre con un índice de ocupación de sus-- edificios inferior al 10 % y un volumen de 0,333 m3/m2.

Zona 4ª VERDE PRIVADO.- Ocupación 25% . Volumen 3 m3/m2.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 9 JUN. 1987, aprobó la APROBACION "DEFINITIVA" del pre-- Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 8.9 JUN. 1987 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



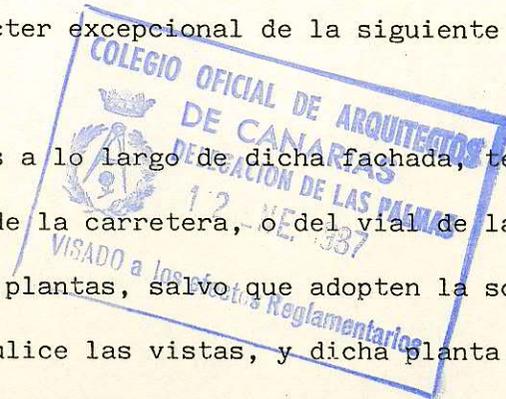
Zona 7ª AGRUPACION DE VIVIENDAS.- Ocupación 25 % . Volumen 1,5 m3/m2.

Zona MARITIMO-TERRESTRE.- De edificabilidad nula, aunque puede acumularse a los terrenos lindantes inmediatos, con la atribución que corresponde a su zona.

2.3.2.3. Alturas máximas autorizadas.-

Artículo 10.- Casos de edificios especiales: C) Edificios de Cornisa.- Son los que constituyen la fachada al mar, a lo largo del litoral de la urbanización, que quedan regulados con carácter excepcional de la siguiente forma:

2.- El resto de edificios emplazados a lo largo de dicha fachada, tendrán una altura máxima sobre la rasante de la carretera, o del vial de la urbanización que le sirva de acceso, de dos plantas, salvo que adopten la solución de planta baja calada que no obstaculice las vistas, y dicha planta tenga el carácter de uso colectivo, en los que se autorizará cuatro plantas sobre dicha baja calada y permitiéndose la ocupación del 20% de la misma para la instalación de escaleras, maquinaria de elevadores, bar-restaurant, etc... y el resto libre.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1987, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



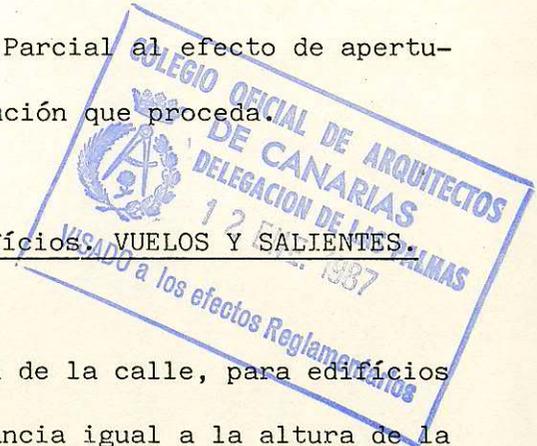
2.3.2.4

En ambos casos se autoriza la construcción por debajo de la rasante de las plantas que permita la topografía del terreno y su desmonte, a las que no son de aplicación las normativas generales previstas para la zona en lo referente a la ocupación del suelo y al exceso de volumen, de viéndose cumplir la separación a linderos que le corresponda por las plantas sobre rasante.

Las soluciones que se proyectan, podran ser denunciadas por la urbanizadora a la C.P.U. en el caso de que no se ajusten al criterio interpretativo del autor del proyecto del Plan Parcial al efecto de apertura del expediente correspondiente y resolución que proceda.

Distancias a las Alineaciones y entre edificios VUELOS Y SALIENTES.

Se establece lo de 4 mts. a la alineación de la calle, para edificios de hasta 2 plantas como máximo ; una distancia igual a la altura de la edificación en los de mayor número de plantas; y la altura del edificio (o su promedio) como separación entre volúmenes privados, con un mínimo de 2,50 mts. a medianeras.





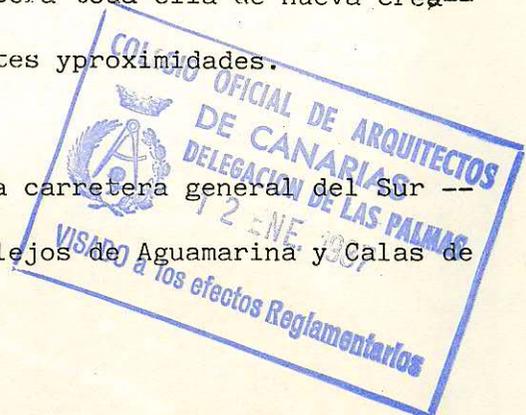
Se permitirá adosar dos edificaciones contiguas al lindero común, cuando -- exista convenio entre ambos propietarios, la edificación corresponda a un pro yecto conjunto y su construcción sea simultánea.

Estado de las infraestructuras..- Los terrenos no disponen en la actualidad de algún tipo de infraestructura, por lo que será toda ella de nueva crea-- ción, apoyándose en la que existe en sus límites yproximidades.

El acceso rodado se realizará a través de la carretera general del Sur -- que da acceso a través de un nudo, a los complejos de Aguamarina y Calas de Gran Canaria.

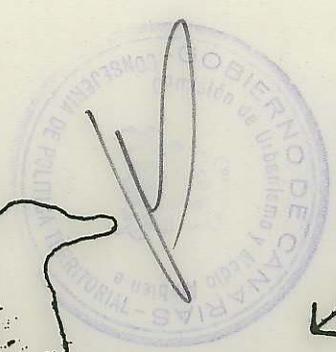
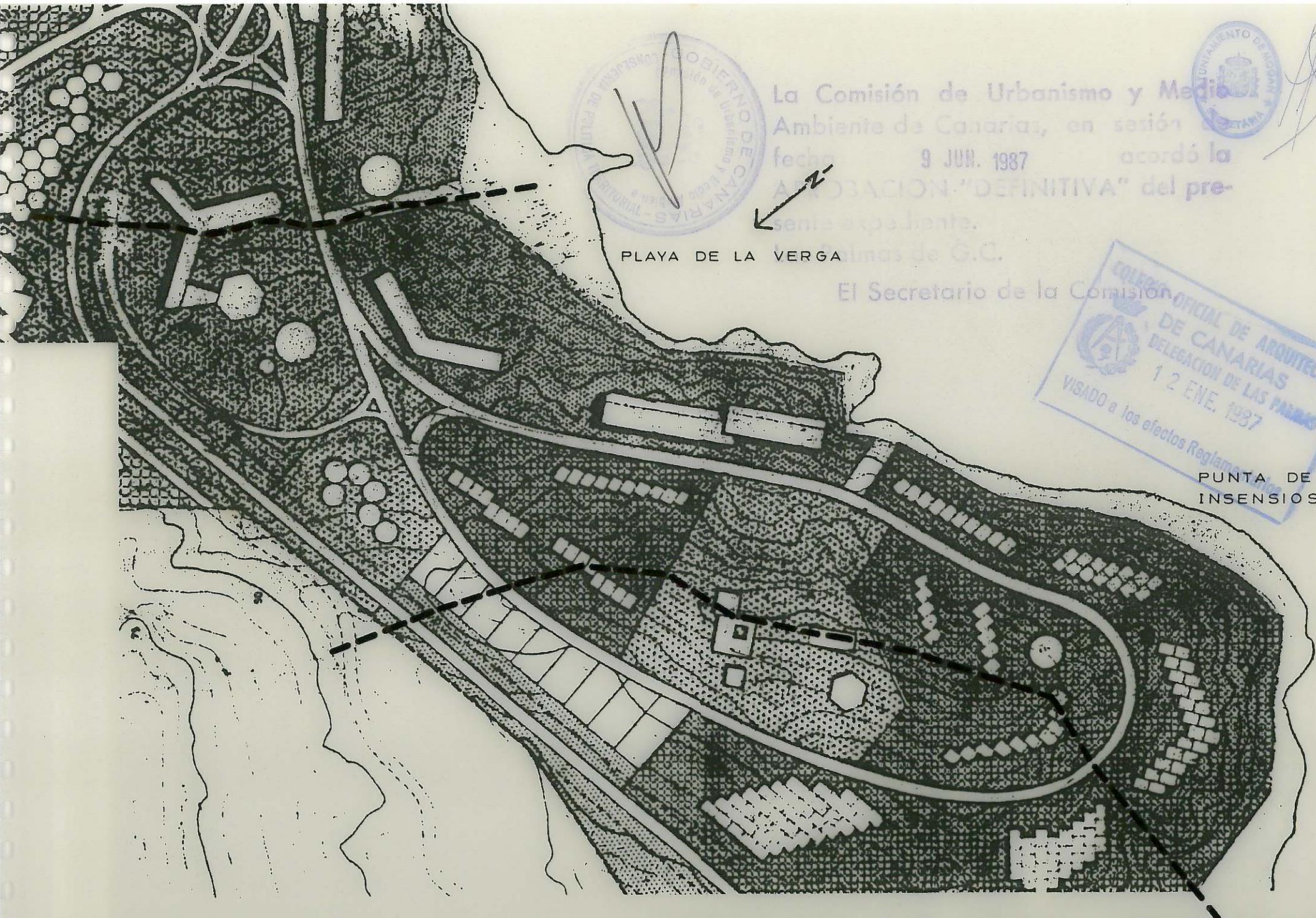
La nueva urbanización establecerá su sistema de evacuación y vertido al fun cionar por su situación como unidad autónoma dentro de Cornisa del Sur.

Las redes generales de agua y telefonía se encuentran en la misma carretera general a la que es tangente el suelo que se pretende urbanizar, y la red -- de alta tensión más próxima para el suministro de electricidad se encuentra en la estación transformadora de la urbanización de Calas de Gran Canaria.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 9 JUN. 1987, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del pre-sente expediente. Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión,

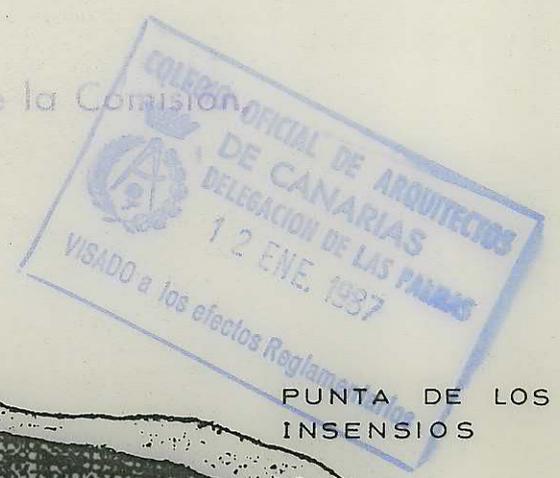




La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión fecha 9 JUN. 1987 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

PLAYA DE LA VERGA

El Secretario de la Comisión



PUNTA DE LOS INSENSIOS

ZONIFICACION PLAN PARCIAL CORNISA DEL SUR



3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.-

3.1 OBJETIVOS URBANIS-
TICOS.-

El propio carácter de la urbanización destinada a albergar 3.300 camas hoteleras de alto nivel y las características topográficas y geográficas del terreno que se ordena, marcan, claramente los objetivos fundamentales de la ordenación propuesta.

a) potenciar los recorridos peatonales, dentro de la urbanización que enriquezcan y -- cualifiquen los ambientes urbanos dentro de la misma.

b) reducir el tráfico rodado a lo estrictamente necesario para el funcionamiento vial del complejo.

c) dotar de los aparcamientos necesarios que resulten de peatonalizar grandes áreas.

d) obtener a través de la reestructuración del límite marítimo-terrestre, una mayor superficie de apoyo a las dotaciones de ocio que complementen necesariamente a la actividad turístico residencial base de la actuación.

conseguir un paisaje urbano edificado que se integre con la ladera de la península de Los Insensios sin romper su perfil característico.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 1.9 VIII. 86, APRUBACION "DEFINITIVA" de acuerdo la presente expediente, Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión,





f) mantener la coherencia morfológica y estructural del conjunto que facilite la lectura unitaria de la actuación.

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





3.2 CRITERIOS DE LA
ORDENACION.-

Basados en los objetivos planteados, la ordenación del conjunto en la urbanización se ha desarrollado según los criterios que se exponen a continuación.

a) solución de acceso rodado a través de una vía a media ladera que, estableciendo la continuidad necesaria con el viario de la urbanización de Calas de Gran Canaria ya --- enunciada por el Plan de Cornisa, resuelva el acceso rodado a todas las parcelas resul---
tantes de la ordenación.

b) apoyadas en esta vía, se concatenan una serie de zonas verdes cuyo objetivo funda---
mental es además de su función de espacio libre, el de potenciar la relación entre par---
celas y en especial los recorridos transversales entre las edificaciones de la ladera
y la plataforma litoral.

c) la creación de dos grandes aparcamientos públicos en las parcelas extremas que faci---
liten la llegada y el acceso a la red peatonal de la urbanización.

d) tratamiento de la desmebocadura del barranco de la Verga como masa vegetal de paseo
peatonal que posibilite su utilización por vehículos en casos de emergencia.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 19 JUN. 1987
APROBACION DEFINITIVA de
sentido expeditivo.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,





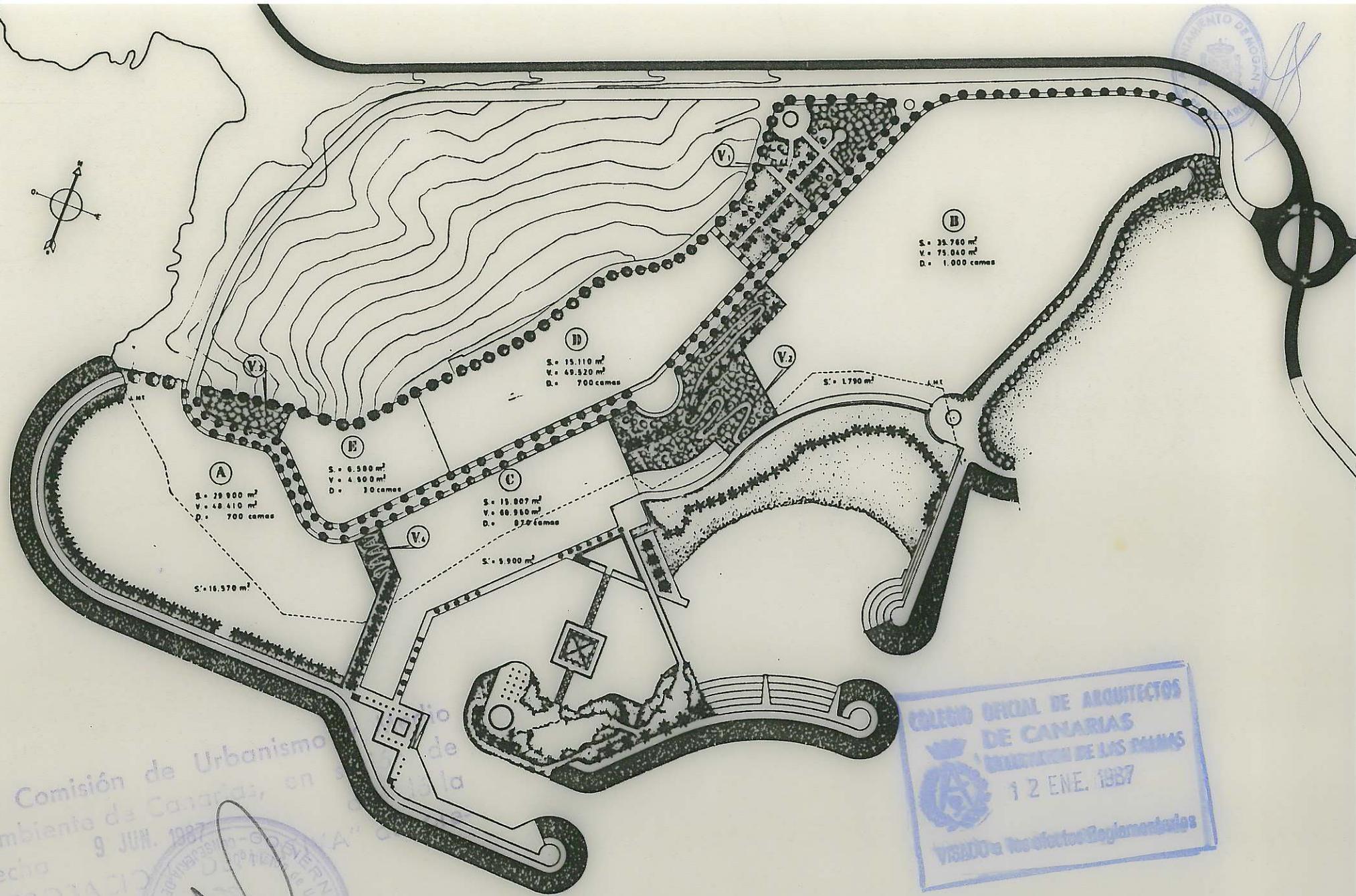
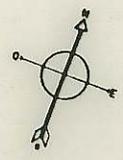
- e) establecimiento de una importante red de vias peatonales, que establezcan referencias, axialidades y relaciones entre las diferentes partes del conjunto.

- f) utilización de la bahía, la obra marítima y el poblado como centro de ocio y relación en la que confluyen todos los recorridos.

- g) intervención a través de la ordenanza en el control del resultado formal de las edificaciones (estudios detalle)

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 9 JUN. 1987 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,





La Comisión de Urbanismo
 Ambiente de Canarias, en
 fecha 9 JUN. 1987
 APROBADO
 sentencias
 Las Palmas
 El Secretario



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE CANARIAS
 BRANDEO DE LAS PALMAS
 12 ENE. 1987
 VISADO a los efectos Reglamentarios

ORDENACION GENERAL



4.- LA ORDENACION

4.1. LA ESTRUCTURA VIARIA

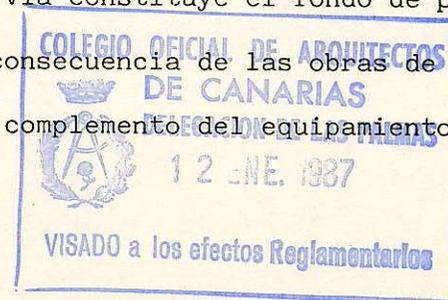
La accesibilidad del tráfico rodado a cada una de las parcelas se resuelve a través de una trama viaria muy sencilla, que se integra adecuadamente en la topografía general, -- con un esquema de trazado que se apoya en una correcta conexión con los viales exteriores existentes.

Una vía principal que se desarrolla entre las cotas+25.- y + 40 metros y que se prolonga a través de otro vial análogo de la urbanización colindante de Calas de Gran Canaria cierra un anillo, conjuntamente con ésta, permitiendo el acceso hasta cada una de -- las parcelas resultantes de la ordenación.

Una segunda vía de carácter rodado-peatonal a modo de paseo litoral completa el esquema viario de uso público que el Plan desarrolla. Esta vía constituye el fondo de playa -- y el frente de la edificación litoral. Su trazado es consecuencia de las obras de aprobamiento y ordenación del litoral que se prevén como complemento del equipamiento de -- ocio del área a tratar.

La sección tipo de la vía principal lo constituye una plataforma de 14 .- metros de anchura integrada por dos aceras de 3,50 metros y una calzada de dos carriles con siete-

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1987, APR 03A CION "DEFINITIVA" del pre-sente expediente, Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión,





metros de anchura total. Su trazado en alzado está acondicionado por una inclinación de la rasante inferior a 10%, aunque casi toda su longitud se desarrolla con pedientes inferiores al 3%.

La vía litoral se diseña con anchuras variables y rasante sensiblemente horizontal - como implica su carácter de vía litoral. Toda ella discurre entre las cotas + 4.- y + 6 metros sobre el nivel de la bajamar.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 9 JUN. 1987 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,





4.2. ZONIFICACION.

LA CLASIFICACION

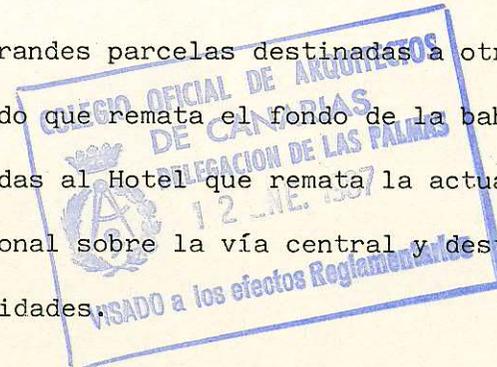
DEL SUELO.-

Las negociaciones tanto con la Consejería de Política Territorial, como con el Ayuntamiento de Mogán para la reordenación de la zonificación del Plan de Ordenación de Cornisa del Sur en el área de actuación, han tenido como resultado, el compromiso por parte de la entidad promotora de adaptar la modificación a la vigente Ley del suelo y ceder los standares que le corresponden en función de lo establecido por el Reglamento de Planeamiento R.D. 2159/78, según convenio con el Ayuntamiento en las condiciones que se acuerden, pero en áreas fuera de los límites de la actuación, dada la imposibilidad de acometerlos dentro de los mismos.

4.2.1. Suelo residencial.- La base de la ordenación es el suelo residencial turístico el cual se estructura en cuatro grandes parcelas destinadas a otras tantas intervenciones edificatorias, al poblado que remata el fondo de la bahía y otra parcela destinada a villas, ligadas al Hotel que remata la actuación en su frente Oeste mediante paso peatonal sobre la vía central y destinadas a visitantes de alto rango y personalidades.

4.2.2. Los espacios libres.- Se estructuran en cuatro zonas (dos de gran super-

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, con sede en Las Palmas de G.C., aprueba el 9 JUN. 1987 la presente expediente. El Secretario de la Comisión.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 9 JUN. 1987 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del pre-senta expediente. Las Palmas de C.C. El Secretario de la Comisión.



fície), ligadas todas ellas a la vía rodeada de media ladera.

Además de su función de esparcimiento, se utilizan para resolver las interconexiones entre los diferentes tipos de vías y circulaciones dentro de la urbanización.

4.2.3. Sendas peatonales.- Además de las existentes en el plano de zonificación -- (paseo litoral y los existentes en interiores de zonas verdes) existirán los que estructuren el poblado costero que remata la fachada de la urbanización a la bahía.

4.2.4. Los Equipamientos.- Salvo el equipamiento comercial que queda cubierto en la zona del Poblado, la ubicación del resto de los equipos se negociarán con el Ayuntamiento.



4.3.- LAS INFRAESTRUCTURAS.

4.3.1. DISTRIBUCION DE

AGUA POTABLE.-

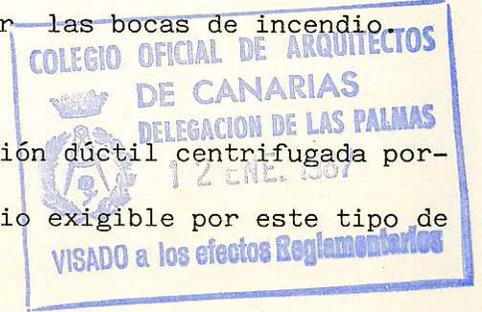
La sencillez formal de la ordenación propuesta permite el diseño de una red de distribución cerrada con un sólo anillo principal, lo que garantiza su nivel de servicio y facilidad de mantenimiento. Este anillo se desarrolla a lo largo de la trama viaria y se cierra a través de las zonas verdes comprendidas entre los dos viales antes descritos.

La red se alimenta desde el depósito regulador general del Plan Cornisa del Sur. Su predimensionamiento se ha basado en las estaciones diarias propias del uso edificatorio previsto y de los caudales mínimos necesarios para alimentar las bocas de incendio.

El material propuesto para esta instalación es la fundición dúctil centrifugada por considerar que es el que mejor garantiza el nivel de servicio exigible por este tipo de ordenación.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1987, APRUBACION "DEFINITIVA" del presente expediente. El Secretario de la Comisión.





4.3.2. RED DE SANEAMIENTO

(AGUAS RESIDUALES)

La evacuación de las aguas residuales generadas en cada una de las parcelas se resuelve a través de una red de alcantarillado cuyo diseño en planta obedece a un esquema muy simple que aprovecha el juego de pendientes del viario principal. Este esquema sólo rompe su simplicidad por la necesidad de impulsar el caudal evacuado desde el punto bajo resultante en el centro geométrico de la vía litoral. Desde este punto la reducida cota de este vial sobre el nivel del mar impide desarrollar el colector final hasta el punto de tratamiento de las aguas residuales.

Este problema se resuelve mediante una estación de bombas y una conducción de impulsión hasta la estación depuradora.

Como materiales para esta red se propone el hormigón centrifugado para las conducciones en régimen libre o de gravedad y la fundición dúctil para la conducción de impulsión.

La estación de bombas deberá dotarse de un equipo electrobomba de capacidad no inferior a 10 litros por segundo.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 9 JUN. 1987, APR 03 A C I O N "DEFINITIVA" del pre- Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión,

