

**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN
PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE MOGAN
EN EL VALLE DE TAURO**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS DE MOGAN EN EL VALLE DE TAURO

1.- ANTECEDENTES

El 17 de Noviembre de 1987 fueron aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias del Municipio de Mogán. En este documento se preveía un Suelo Apto para Urbanizar, con denominación S.A.U., P-17 que afectaba a una extensión de 73,96 hectáreas para ubicar 7.396 camas de uso predominante Residencial – Turístico.

El 29 de Junio de 1989 la CUMAC aprobó el Plan Parcial "TAURO SECTOR 17" de Suelo Apto para urbanizar en las Normas Subsidiarias de Mogán. Esta aprobación conllevaba cinco condicionantes que se han cumplimentado recientemente con la presentación de un Texto Refundido. Este Plan desarrollaba 73,96 hectáreas y estaba promovido por Taugal S.A., acogiéndose 7.396 camas turísticas.

Posteriormente se aprobó el PIOT de Gran Canaria, dejando pendiente para este Plan Parcial su preceptiva adecuación al documento de planeamiento insular.

El Polígono vecino, el P-15 o Plan Parcial Ampliación de Pueblo Tauro fue aprobado definitivamente y adaptado al PIOT por medio de un Texto Refundido. Ha sido aprobado el Proyecto de Urbanización y firmada la escritura de cesiones que derivan del Proyecto de Compensación, de uno de sus polígonos tramitado como propietario único y por lo dicho, aprobado definitivamente. Está el P-15 como vemos, en ejecución.

El 16 de Octubre de 1997, las tres Administraciones Públicas con competencias urbanísticas, firmaron un Documento que da las pautas pertinentes al planeamiento urbanístico preciso.

Esta Modificación Puntual se tramita simultáneamente al Plan Parcial Anfi – Tauro, y a la Modificación Puntual del Plan Insular. Por ello la redacción también ha sido simultánea, lo cual justifica que no se repitan determinaciones que no sean contenido imprescindible de cada documento.

2.- CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION

El contenido de la propuesta es producir las modificaciones del planeamiento vigente para hacer viable un resort de alta calidad para lo cual el S.A.U. del P-17 debe ampliar su ámbito, acogiendo el nuevo Plan Parcial Anfi - Tauro así como un Sistema General Dotacional de Equipamiento Deportivo Privado y un Sistema General Viario que incluye el ramal que ha de cruzar nuestro ámbito de actuación para conectar la C-812 con la GC-1 en proyecto así como una sustitución de un tramo de la C-812 por un túnel que atraviesa la Montaña de Amadores y permite la mejor utilización de la ladera Este del ámbito del Plan Parcial, principal para viabilizar el planeamiento en desarrollo.

La operación urbanística se considera viable debido al alto nivel de equipamiento que proporcionan dos actuaciones imprescindibles: un Campo de Golf para dieciocho hoyos y un Puerto Deportivo para 500 atraques.

Estas Normas prevén que la Servidumbre de Protección en lo que complementa al Plan Parcial de Ordenación para su coordinación con el mismo, y el Dominio Público afectado, se desarrollen con un Plan Especial de Ordenación del Litoral y que el Sistema General Privado se desarrolle mediante un Proyecto de Obras del ámbito del propio Sistema General, que llevará aparejado su correspondiente Estudio Detallado de Impacto Ecológico.

3.- PLANEAMIENTO INSULAR

Esta Modificación Puntual para ser viable comporta la previa o como es el caso, la simultánea modificación del Plan Insular que altera el ámbito del Area Insular Protegida del macizo de Tauro en la parte superior del ámbito del A.U.A. y en la ladera de Amadores donde la AIP, situada a la cota 50 debe pasar a estar en la cota 75 al tiempo que aplicando la densidad neta de 50 metros cuadrados de suelo por cama en la edificación concentrada y 80 metros para la dispersa para lo cual en términos de la vigente Modificación Puntual del PIOT referente a los "Estandares de densidad territorial de la producción turística", el Plan Parcial cumplirá las tareas encomendadas al Plan Especial del Tramo Morfológico.

4.- PROMOTOR

El promotor de esta Modificación Puntual es el Ilustre Ayuntamiento de Mogán.

5.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

La principal justificación se encuentra en la letra y el espíritu del Acta de 16 de Octubre ya mencionada como encuentro de una legítima iniciativa privada con una decidida voluntad política. Aparte, encontramos una justificación en clave económica y otra en clave territorial.

La Justificación económica o el mercado

La justificación de la operación urbanística que se diseña está en la concurrencia de factores de oferta y factores de demanda.

En cuanto a la oferta de productos turísticos, es conocido que Mogán, por cuestiones derivadas de la coyuntura de los mercados turísticos de la obsolescencia de su planeamiento general y del planeamiento insular sobrevenido, no tiene oferta de suelo para ubicarse en un mercado pujante sobre ciclos y que su singular configuración geomorfológica no ofrece otro enclave para la propuesta de un resort como el que se propone en el Barranco de Tauro, toda vez que un ámbito anchuroso de actuación solo lo encontramos en el Barranco de Tauro, en su desembocadura, cuando se une con el Barranco del Lechugal en su tramo final.

En cuanto a la demanda, Anfi del Mar como empleadora de más de 1.000 personas necesita una expansión para su razón social que aparte de ejecutar en la actualidad de forma integrada y global un planeamiento urbanístico, tiene en su propia configuración como empresa los mecanismos de venta del producto, ajena al simple ejercicio de promoción y venta de parcelas y con una dinámica entre ciclos distinta a la promoción habitual, al disponer de un sistema de colocación en el mercado de forma que crea su propia demanda en tanto en cuanto subsista como razón emprendedora.

La justificación como modelo territorial

El producto turístico tradicional del promotor es de alta calidad y ahora se trata de sobrepujar ese nivel. Ello comporta la incorporación de dos equipamientos que son los propios de nuestro clima y de nuestra ubicación litoral y que son los demandados por el mercado: por ello se prevé la ubicación de un Campo de Golf de 18 hoyos y la construcción de un Puerto Deportivo para 500 atraques.

El Campo de Golf encuentra su acogida y su solución en un Sistema General Privado y el Puerto Deportivo se desarrollará según las determinaciones de un Plan Especial de Ordenación del Litoral que prevea la construcción de un Puerto Deportivo que al tiempo, funcionará como un Parque, tanto en un dominio público como en buena parte de los cien metros de servidumbre de protección.

6.- CRITERIOS DE ORDENACION

En la medida que esta Modificación Puntual se redacta para su tramitación simultánea con el Plan Parcial que desarrolla el ámbito, debemos repetir los criterios que ya ha adelantado el Planeamiento de desarrollo.

- Alto nivel de calidad del resort a ubicar.
- Para posibilitar lo anterior, el nivel de equipamiento ha de ser alto, con la presencia de un Campo de Golf, una escuela de golf, y un Puerto Deportivo para 500 atraques además de un equipamiento sanitario relevante.
- El ámbito del resort y las soluciones de planeamiento se piensan manteniendo la escenografía del espacio preexistente.
- Deben ubicarse la edificación en altura en las laderas del espacio, dejando al valle esponjado, con edificaciones dispersas y de baja altura.
- La selección del suelo que se va a equipar o urbanizar debe respetar un principio constitucional de esta operación urbanística: la aspiración de toda unidad alojativa a disponer de vistas y exposición a horizontes marinos y rurales.

7.- ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Dos son los elementos estructurales en cuanto explicación de la lógica interna o de funcionamiento del resort el Sistema General Privado y el Sistema General Viario.

A) EL SISTEMA GENERAL DOTACIONAL PRIVADO

El artículo 12.1.b de la Ley del Suelo señala que la estructura general y orgánica del territorio, que corresponde fijar a los Planes Generales, está integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y en particular por: "los Sistemas Generales de comunicación y sus zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y el equipamiento comunitario y para centros públicos".

El mismo artículo 12 en su apartado 12.2.2.a concreta lo dicho en lo que se refiere al suelo urbanizable programado e impone al Plan general que determine con suficiente precisión esa estructura. La enumeración incluida en el precepto no es limitativa: cabe que el Plan defina otros elementos como Sistemas Generales siempre que cumplan con la finalidad de articular la estructura general y orgánica del territorio en razón de las necesidades colectivas a las que sirven (por todas, STS 18 de Abril de 1996, art. 3261).

Abierta la posibilidad de que existan Sistemas Generales no mencionados por el legislador, parece claro que para que un Campo de Golf merezca la consideración o mejor la calificación de Sistema General es preciso que en primer lugar, por su naturaleza o función pueda ser considerado como un equipamiento de utilidad o interés público y en segundo lugar, que se destine o afecte al servicio de la Comunidad. Lo primero deriva de la vinculación entre desarrollo turístico y creación de equipamientos deportivos de calidad. El PIOT y la operación estratégica en que se sumerge al tramo morfológico de los barrancos de Tauro y del Lechugal o la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, avalan sin dificultad esa vinculación. Aparte sentencias como la del Tribunal Supremo de 5 de Junio de 1995 (Art. 4937) esa vez en suelo rústico, se entiende que un Campo de Golf en cuanto que instalación deportiva apta para aglutinar una actuación turística de calidad, empleando la terminología del artículo 24.c del PIOT puede ser considerado un equipamiento o dotación de interés público.

Dicho esto quedan por avalar dos requisitos: que esté puesto el servicio en beneficio de todos o de alguno de los sectores en que se divide el territorio municipal, y que afecte al servicio público. Lo primero se deduce sin esfuerzo desde lo ya dicho en cuanto a elementos de atractivo, determinante de nuevas inversiones en establecimientos turísticos en la zona. El segundo es prerequisite para su consideración como equipamiento general en línea con los artículos 1.4 y 17.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Para que sea general debe ser accesible a cuantos forman la comunidad a cuyo servicio se dispone este equipamiento. Es general en tanto en cuanto se establece su uso público.

Dicho lo anterior queda por justificar la viabilidad de que el Sistema General sea privado. El artículo 72.2 de la Ley del Suelo lo expresaba con claridad. Derogado este precepto, disponemos de los artículos 12.2.c y d de la Ley del Suelo de 1976 y de los artículos 28, 48 y 49 del Reglamento de Planeamiento para fijar el carácter público o privado de las dotaciones excepción hecha de aquellas ordenadas por el legislador. Su aplicabilidad sobre las Normas Subsidiarias deriva del juego de los artículos 70.4 y 71 de la Ley del Suelo de 1976 junto con el artículo 93.1.f ' del Reglamento de Planeamiento. Si bien no en términos tan claros como en el precepto ya invocado y derogado, no es menos cierto que el conjunto normativo se completa por un principio de creación jurisprudencias conforme al cual la titularidad pública o privada de los equipamientos depende de la naturaleza de cada uno de ellos (por todas, STS 24 de Abril 1987, Art 4757).

Por todo lo anterior el planificador puede decidir sobre la titularidad pública o privada de los equipamientos destinados a la comunidad, atendiendo en primer lugar a su naturaleza o destino y su compatibilidad con la propiedad privada o pública pero también, en segundo lugar, a los recursos disponibles y a los acuerdos posibles con promotores en ejercicio de facultades reconocidas por el ordenamiento jurídico.

B) EL SISTEMA GENERAL VIARIO

La máxima calidad ambiental que ambiciona este Plan se considera incompatible con la actual red de carreteras generales, en presencia o en proyecto.

En la ladera, la carretera actual pasa a una cota tan alta que hace del todo inviable el proyecto turístico. La solución es atravesar el lomo en túnel y producir una permuta entre la C-812 existente y el túnel a ejecutar por el promotor de la urbanización.

La boca de salida del túnel hace imposible la ubicación de la intersección de la C-812 con el ramal de la GC-1 en proyecto a una distancia menor de 200 a 300 metros, lo cual nos lleva a centrar la intersección respecto a la urbanización y localizar en esta intersección a la carretera C-812, el ramal y los dos accesos a ambos lados del área a urbanizar. Esta ubicación centralizada de la intersección nos conduce a desviar el trazado del ramal.

Por todo ello, se propone la permuta de 1.300 metros de la C-812 por un túnel de 380 metros y una variante de 200 metros que une la boquilla de salida del túnel con la intersección de la C-812 y el ramal en proyecto de la GC-1.

El ramal de la GC-1 se desplaza conforme supera el Plan Parcial del sector P-15, de bajar según la ladera lo hace junto a la canalización actual del barranco del Lechugal que se recalifica en el proyecto de la Administración de Carreteras..

Consecuencia de lo anterior es el traslado de la glorieta intersección de ramal y C-812 y su ubicación al final del ramal asimismo trasladado.

El ramal de la C-812, debe prever su conexión con el P-15 y el suelo urbano de Pueblo Tauro y Halsodalen. Se propone la solución de glorieta por su plena justificación al estar situada la intersección entre dos glorietas, la de Puerto Rico y la intersección con la C-812.

El túnel tendrá un perfil longitudinal en torno al 3% y una velocidad en torno a 55 km/h por imperativo del Plan Parcial de Amadores que condiciona el arranque del túnel. Tiene la boquilla de salida al Barranco de Tauro a la cota 4.

El Promotor asume la ejecución de las variantes afectadas así como incorporar a las Modificaciones del Planeamiento en curso las determinaciones precisas, con el resarcimiento correspondiente al costo presupuestado o adjudicado de las obras no realizadas por razón de su permuta.

8.- USOS GLOBALES Y COMPLEMENTARIOS

Los usos que puede adquirir parcela son los que siguen:

- **Turístico.**
- **Terciario para equipamiento del resort.**
- **Dotacional que incluya los servicios de interés público y social, los espacios libres y otros servicios urbanos.**
- **Transporte para incluir la red viaria y otros servicios al vehículo.**

9.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

- | | |
|--|-------------|
| - Superficie del sector: | 840.807 m2 |
| - Superficie del Sistema General Privado: | 680.234 m2. |
| - Sistema General Viario: | 21.503 m2 |

Total S.A.U. 1.542.544 m2.

- **Nº de camas: 7.500**
- **Densidad del Sector (Plan Parcial): 89,2 camas/hectáreas.**
- **Densidad neta en uso hotelero: los standares del PIOT y de su Modificación Puntual primera.**
- **Densidad neta en apartamentos turísticos: los standares del PIOT y de su Modificación Puntual primera.**
- **Edificabilidad Sector (Plan Parcial): 0,54 m2/m2**
- **La superficie total en parcela hotelera debe ser +- 25% la superficie de parcela destinada a Conjunto de Apartamentos Turísticos.**

La altura será dos plantas en el fondo del valle y libre en el resto de la edificación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

En las parcelas situadas al Naciente del Plan, en el Lomo de Amadores, la diferencia de cota entre la coronación del Lomo al que se adosa la edificación y la propia edificación en cualquier punto debe ser al menos el 50% de la altura de la edificación.

En las parcelas situadas en el Poniente del Plan en la ladera del Guincho la edificación no podrá superar en ningún punto la cota del Lomo al que va adosada la edificación.

En las parcelas situadas al Norte del Plan la edificación no podrá superar la coronación del Lomo existente.

Ordenanza de aplicación al Sistema General Dotacional privado:

Queda prohibida cualquier edificabilidad lucrativa. Solo se permiten obras relacionadas con la estricta aplicación deportiva del propio Sistema General y las instalaciones (aseos y almacenes de útiles) necesarias para su mejor utilización y mantenimiento. Asimismo quedan permitidos los servicios urbanísticos propios del equipamiento deportivo. Estas instalaciones irán revestidas de piedra del lugar o aparejo rústico, la cubierta ajardinada y con una altura máxima de 150 centímetros del forjado superior a cualquier punto del terreno en contacto con esa edificación. Deberán adaptarse perfectamente al entorno. La altura del pretil será la mínima imprescindible para el ajardinamiento de la cubierta.

10.- CONTENIDO AMBIENTAL

El artículo 1.2 del Decreto 35/95 mandata que las Modificaciones del Planeamiento contendrán las determinaciones ambientales que se modifican. No existiendo en el anterior documento de Normas Subsidiarias desarrollo alguno de la variable ambiental en relación con el decreto 35/95 es por lo que no se asume en este documento contenido ambiental que se remite, esto sí, al Plan Parcial de Anfi – Tauro. Tauro Golf que se tramita simultáneamente con esta Modificación Puntual de NN.SS.

11.- PROGRAMACION DE LAS OBRAS

Las obras de urbanización, la ejecución del Sistema Dotacional Privado con destino a Campo de Golf, el Puerto Deportivo y el túnel y variante de la C-812 son componentes básicos de un resort unitario a desarrollar contemporáneamente para hacer posible el modelo de producto turístico al que se aspira.

12.- EN RELACION CON LA LEY DE COSTAS

Estas Normas Subsidiarias y su planeamiento de desarrollo cumplirá la Ley de Costas y muy especialmente los artículos 24, 25 y 28 del citado texto legal.

Para las obras e instalaciones ubicadas en el dominio público o servidumbre de protección se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

13.- CAMBIOS A OPERAR EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

- Se sustituye la descripción de los polígonos correspondientes al P-17, de epígrafe 3 del capítulo 7, "Suelo apto para urbanizar", así como el precepto posterior del mismo epígrafe que permite un uso complementario del 20% sobre la edificabilidad total.

- El objetivo de crear un viario mínimo hace disminuir el ancho mínimo de calzada de 7,00 a 6,00 metros. Las aceras aumentan de 1,65 a 2 metros.

- Se adjuntan páginas sustituidas de las Normas Subsidiarias.

- La documentación gráfica sufre modificaciones en los siguientes planos:

Plano nº 2, Estructura general del municipio donde se implanta el SAU Anfi - Tauro, con 154,25 hectáreas

Plano nº 4, Clasificación del Suelo Rústico, donde se introduce el SAU, Anfi - Tauro además del Puerto Deportivo.

Planos 5.12, 5.13 y 5.14, de Clasificación del Suelo, se incorpora el ámbito del Plan Parcial, el ámbito del Plan Especial del Sistema y el Sistema General Viario.

Planos 13.1 y 13.1', Suelo Apto para Urbanizar, indica el ámbito del S.A.U. y los principales parámetros indicadores del equipamiento y de los usos en presencia. El 13.1 contiene la localización de la ZMT y de la servidumbre de protección.

Mogán, Marzo de 1999

**El Ingeniero de Caminos
Fdo. José Fco. Henríquez Sánchez**

**HOJAS A SUSTITUIR DEL DOCUMENTO DE
NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1987**

cada parcela, en cuyo caso será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes quedando sin efecto en estos supuestos, las anteriores ordenanzas."

Contra este Acuerdo cabe interponer recurso de reposición en el plazo de un mes a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, y contra su desestimación cabe interponer

recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente en la Audiencia Territorial en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la notificación del acuerdo resolutorio del recurso de reposición, si es expreso, y si no lo fuera el plazo será de un año a contar de la fecha de interposición, en virtud de lo preceptuado en los artículos 52, 54 y 58 párrafos 1º y 2º de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

CUADRO, ANEXO A CONVENIOS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES

DENOMINACION DEL SECTOR		SUPERFIC. Ha.	EDIFICAB. m ² /m ²	Nº CAMAS	SUP. MAX. EDIFICABLE (m ²)	
SEGUN DOCUMENTO	SEGUN CONVENIO				RESIDENCIAL	COMPLEMEN.
P 8	LOS NAVARROS	8,1	0,24	648	16.200	3.240
P 10	PLAYA DE MOGAN	7,7	0,30	770	19.250	3.850
P 11	" " " " "	8,75	0,30	875	21.875	4375
P 12	" " " " "	22,3	0,30	2230	55.750	11150
P 13	EL PLATERO	4,55	0,24	364	9.100	1820
P 14	Montana Alta de TAURO	26,8	0,096	860	21500	4300
P 15	PUEBLO DE TAURO	17,10	0,24	1370	34200	6840
P 16	HADSODALEN	1,844	0,24	150	3688	738
P 17	TAURO	84,08	0,54	7500	375.011	79024
P 23	MORRO DEL GUINCHO	9,38	0,24	750	18760	3752
P 24	SECTOR 5 CORNISA	43,00	0,30	4300	107500	21500
P 25	SEC. I PATALAVACA	23,00	0,30	2300	57.500	1500
P 26	CORNISA	126,00	0,09	3780	94500	18900
	CORTADORES	98,70	0,09	2961	74.025	14805
P 27	SECTOR 2 CORNISA	28,07	0,30	2807	70175	4035
P 28	SECTOR 3 CORNISA	83,95	0,30	7773	209875	41975
P 29	SECTOR 4 CORNISA	24,48	0,30	3070	61200	12.240
P 30	CORTADORES	51,20	0,30	5120	128000	25600
P 31	Bco. de TAURO	24,57	0,2457	2013	50325	10065
P 32	TAURITOS II	90,00	0,30	9000	225000	45000
P 33	VENEGUERA	200,00	0,30	20000	500000	100000
<u>TOTAL</u>		973,450		78537	1963323	392665

Zona B: Valle de Mogan. Uso Residencial

Poligono 4.-	72.000 M2.
" 5.-	39.600 m2.
" 6.-	105.000 m2.
" 7.-.....	16.275 m2.
" 9.-	26.500 m2.

Uso residencial-turistico.

Poligono 8.- ,.....	81.000 m2.
" 10 .-	77.000 m2.
" 11.-.....	87.500 m2.
" 12.-	214.000 m2.

Zona C: Zona Costera . Uso Residencial-Turistico

Poligono 13.-	45.500 m2.
" 14.-	268.000 m2.
" 15.-	171.000 m2.
" 16.-	18.440 m2.

Uso Turistico.-

Polg. 17.- Tauro	840.807 m2.
" 23.- M. del Guincho..	93.800 m2.
" 24.- Calas.....	430.000 m2.
" 25.- Sect. 1 (Cornisa)	230.000 m2.
" 26.- Sector Golf.....	2.247.000 m2.
" 27.- Sect. 2 (cornisa)	280.700 m2.
" 28.- Sect. 3 (Cornisa)	839.500 m2.
" 29.- Sect. 4 (Cornisa)	244.700 m2.
" 30.- Cortadores.....	512.000 m2.
" 31.- B. de Tauro.....	245.700 m2.
" 32.- Tauritos II.....	2.068.000 m2.
" 33.- Venegueras.....	2.668.400 m2.

Zona D: Playa de Arguineguin - Uso Residencial

Poligono 18.-	139.000 m2.
" 19 .-	58.500 m2.

Uso Industrial.-

Poligono 34 .-	41.000 m2.
----------------------	------------

Poligono 15.- Fig. 7.15 P. Tauro (H.P. nº 13-1)

S. = 17,1 has

U. = Turístico - residencial

U.P. = comercial y Administrativo.

D. max. = 20 viv/ha.

Nº de viv. = 342

Nº habitantes = 1.370

Edific. = 0,2 m²/m².Zona deportiva = 20.000 m². en zona baja del polig.

Nº de aparc. = 270 plazas

S. Gles. = Zona libre de Edific. a partir de la cota 70 mts.

Parcela mínima = 400 m².Poligono 16.- Haldsoladen - Fig. 7.16 (Plano 13-1)

S = 1,844 has.

U = Turístico-Residencial

U.P. = Comercial.

D. max. = 20 viv/has.

N. viv. = 37 viv.

N. habitantes. = 150

Edific. = 0,2 m²/m².

N. de aparc. = 40 plazas.

Organización 1 Ud. de 37 viv.

Zona deportiva = 2.000 m².Dotaciones - 12 m²/viv. (docente)Parcela mínima = 400 m².Poligono 17.- Fig. 7.17 Tauro (Plano nº 13-1)

S. = 84,08 has

U. = Turístico

U.P. = Industrial, Terciario y Dotacional.

D. max. = 89,2 camas / Ha.

Nº habitantes = 7.500

Edific. = 0,54 m²/m².

Nº de aparc = 4.849 plazas

Parcela mínima = 500 m².

Poligono 21.- Fig. 7.28 Blllo. Andres

S = 1,8 has.

U = Residencial

U.P. comercial, peq. industria y oficina.

D.max. = 40 viv/ha.

Nº de viv. = 72

Nº de habitantes = 288

Edifica. = 0,5 m²/m².R.O. = 30 m²/viv. de jardines como sistema de espacios libres.Parcela minima = 120 m².Poligono 22.- Fig. 7.29 Blllo. Andres

S = 1.75 has.

U = residencial

U.P. comercial, peq. industria y oficina.

D. máx = 40 viv/ha.

N. de viv. = 70

Nº de habitantes = 280

Edifcb. = 0,5 m²/m².

Nº de aparcam. = 40 plazas.

Organización = 1 uds. de 70 viv.

R.O. = 30 m²/viv. jardines como sistema de esp. libreParcela minima = 120 m².

En el programa la variable vinculante es de nº de habitantes, mientras que la densidad es una variable orientativa.

En los poligonos 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 y 33 se permitirá un uso complementario no vividero del 20% sobre la edificabilidad total, como edificaciones cerradas, tal como: Oficinas, Comercial, Espectaculos, Social, Sanatorio, Artesanal, etc.

El % de Uso Hotelero, se entiende sobre la superficie neta de aprovechamiento residencial, y se considera porcentaje minimo.

En las zonas residenciales, lindantes con carreteras, la linea de edificación se fijará con un minimo de seis metros al eje de la misma.

El Consejero de Política Territorial, por Orden
departamental con fecha..... 05 JUL 1999.....
acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a.....
de..... 25 ENE 2000..... de.....



57