

CONSULTING

PROYECTOS
INGENIERIA
URBANISMO

DR. VERNEAU, N° 7 - BAJO
DE LAS PALMAS - TLF. 31 69 21

23-1-87

PROYECTO
DE:

**REMODELACION DEL
PLAN PARCIAL:
- PUEBLO TAURO -**

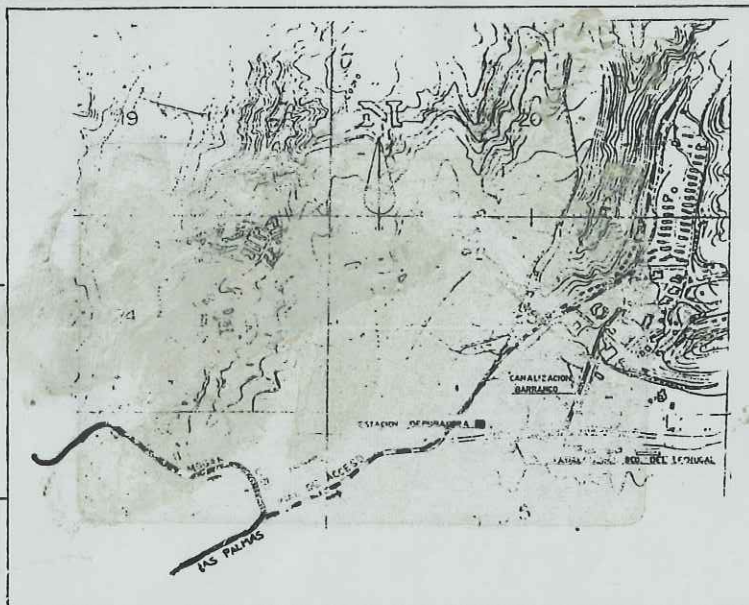
Situacion:

**PUEBLO
TAURO
(T.M. MOGAN)**

Peticionario:

**PUEBLO
TAURO S.A**

DICIEMBRE
- 1987 -



La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 29-2-88 acordó la
APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



MEMORIA



INGENIERIA
TECNICA
CANARIA

I N D I C E

1.- ANTECEDENTES

1.1.- ENCARGO DEL TRABAJO.

1.2.- DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL DEL PLAN PARCIAL

2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1.- SITUACION Y SUPERFICIE.

2.2.- ESTADO ACTUAL

2.3.- ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

3.- CONDICIONANTES URBANISTICOS

4.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

4.1.- ANALISIS DEL PLAN PARCIAL EXISTENTE.

4.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.

5.- ESTRUCTURA URBANISTICA

5.1.- RED VIARIA.

5.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

5.3.- SANEAMIENTO Y DEPURACION.

5.4.- RED DE RIEGO E HIGIENE.

5.5.- TELEFONIA.

5.6.- ELECTRIFICACION.

5.7.- CANALIZACION DEL BARRANCO.

6.- CUADRO DE SUPERFICIES, APROVECHAMIENTOS Y DENSIDAD DE POBLACION.

7.- ESTUDIO ECONOMICO.



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

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



8.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 53 (Ley del Suelo)

- 8.1.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y PREVISION SOBRE SU CONSERVACION.
- 8.2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA ORDENACION.
- 8.3.- COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER EL URBANIZADO Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.
- 8.4.- GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.
- 8.5.- MEDIOS ECONOMICOS.

9.- ORDENANZAS

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 DIC. 1987
Mogán. 14 ENE 1988

El Secretario,



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,



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



REFORMADO DEL PLAN PARCIAL "PUEBLO TAURO"

1.- ANTECEDENTES

1.1.- ENCARGO DEL TRABAJO

Por parte del Promotor PUEBLO TAURO, S.A. y a la vista del acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en su sesión celebrada el seis de Mayo de 1.987 donde se solicitaban la subsanación de una serie de deficiencias apuntadas, se procedió al encargo del presente Reformato del Plan Parcial "PUEBLO TAURO".

1,2.- DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL DEL PLAN PARCIAL

Con fecha Noviembre de 1.969 se redactó el denominado Plan Especial de Ordenación Pueblo Tauro y en Mayo de 1.987 se proyectó la "Ampliación del Plan Especial Pueblo tauro". Este último Proyecto recogía conjuntamente una pequeña ampliación de la superficie ordenada y el área anteriormente planificada, siendo aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 30 de marzo de 1.974.

Con fecha 31 de Marzo de 1.986 se propone para aprobación definitiva una remodelación del Plan aprobado, en donde se ampliaba el perímetro de la actuación y no se solucionaba la situación urbanística de la edificación existente, por lo que fue suspendida dicha aprobación definitiva.

Posteriormente fueron presentados varios documentaciones complementarias que fueron informadas negativamente.

2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1.- SITUACION Y SUPERFICIE

La finca objeto se encuentra situada en la costa suroeste de la Isla de Gran Canaria, a la altura del P.K. 75.900 de la C-812 de Las Palmas a Mogán, ocupando una parte de la

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 DIC. 1987

Mogán 14 ENE. 1988
El Secretario,



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,



denominada finca "Los Morales" en lugar conocido como Bco. del Lechugal en el T.M. de Mogán.

La superficie de los terrenos ordenados es de 145.990 m2.

2.2.- ESTADO ACTUAL

El Plan Parcial de Pueblo Tauro, redactado por el Arquitecto D. Sergio Monche, recoge un complejo Turístico Residencial de baja densidad con amplias zonas verdes privadas y públicas, con un mínimo de red viaria, con esquema rígido y con un costo elevado, debido al daño efectuado a solares bien situados.

Actualmente, la urbanización se encuentra ejecutada en casi un 75% con un esquema basado en una reducción de la densidad y la edificabilidad del Plan anterior y adaptando el trazado de viales y peatonales a las características del terreno.

Con el presente reformado, se pretende cubrir las dotaciones mínimas que la Ley del Suelo del 75 exige y que antes no se contemplaban.

2.3.- ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El terreno es en su totalidad de la Sociedad Pueblo Tauro, S.A. representada por D. Bernardo Herrera Uricoechea y domiciliado en la Urbanización Pueblo Tauro, P.K. 75,900 de la C-812 de Las Palmas a Mogán, T.M. de Mogán.

3.- CONDICIONANTES URBANISTICOS

Para la ejecución del Plan Parcial se han tenido en cuenta las reglamentaciones vigentes en el momento de su tramitación:

- Ley del Suelo R.D. 1346/76 de Junio de 1.976.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley del Suelo, R.D. 2159/78 de Julio de 78.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado 28 DIC. 1987 en sesión del Ayuntamiento. Pleno de ENE. 1988 Mogán.



El Secretario,

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,



- Normas Subsidiarias y Complementación del T.M. de Mogán.
- Plan Parcial preexistente redactado en 1.969 y aprobado el proyecto de urbanización el 25.5.71. Su ampliación fué aprobada el 18.4.75.

4.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

4.1.- ANALISIS DEL PLAN PARCIAL EXISTENTE

En la documentación gráfica de este documento, en el plano nº 2, se aprecia el estado actual la zona que el Plan Parcial pretendía ordenar. En un primer estudio se apreciaron diferencias sustanciales con el documento original que las que obligaron al promotor PUEBLO TAURO, S.A. a realizar una remodelación del mismo, trabajos que se iniciaron en Enero de 1.980, culminandose con un informe negativo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 11 de Julio de 1.986, en base a los siguientes puntos:

- La no correspondencia de los limites físicos con el Plan original.
- La no adecuación de las Ordenanzas a las edificaciones -- existentes.
- Adecuación del sistema de actuación a lo especificado en la legislación vigente.

La diferencia apreciadas en este primer estudio condensan en los siguientes puntos:

- = Cambio apreciable en el trazado de los viales.
- = Modificación sustancial de las zonas verdes de uso público y equipamientos.
- = Modificación del parcelario con implantación arbitraria de las edificaciones.
- = Modificación consecuente de los sistemas de infraestructura necesarios.
- = Olvido intencional de la ordenación e implantación de los distintos espacios de esparcimiento público, equipamientos comerciales y sociales, así como de los culturales.

DILIGENCIA DE APROBACION

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

Mogán.

14 ENE. 1988

El Secretario,



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,



4.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS

El principal y unico objetivo ha sido el de ordenar el espacio delimitado conforme a la Reglamentación urbanística vigente, dotandolo de los equipamientos necesarios para la población que alberga, así como cerrar un documento ordenancístico que contemple todos los casos existentes en el ámbito del territorio delimitado.

Por otra parte, y teniendo en cuenta los esquemas existentes, se pretende dar una solución lo más adecuada posible al desarrollo de las redes de infraestructura necesaria para el perfecto funcionamiento del complejo.

5.- ESTRUCTURA URBANISTICA

5.1.- RED VIARIA

Es la red que practicamente esta más atrasada en su terminación. Faltan el encintado de sus aceras y el afirmado en el 80% de su red.

En la nueva red, se crean 196 plazas de aparcamiento en la vía pública y se proyectan calles de seis mts. (6) de calzada con aceras de 1,50 mts.

Los peatonales se proyectan con un mínimo de tres mts. y en la zona central del plan y para dar un acceso a las parcelas 15, 16, 17, 18, 19 y 20 se ejecutarán de cinco mts. para que en caso de emergencia puedan entrar ambulancias u otros servicios de interes general. Estos peatonales faltan por ejecutar casi en su totalidad. Los mismos se ejecutarán con pavimento de hormigón lavado, de tal forma que permitan el acceso rodado en caso necesario.

La red parte del vial de penetración que deriva de la C-812 de Las Palmas a Mogán, en su P.K. 75.900 y consta de cuatro calles:

CALLE 1.- Parte del vial de penetración y termina en el otro extremo de la Urbanización en un fondo de saco, con una longitud de 720 mts.

CALLE 2.- Parte de la calle 1 y rodea al asistencial para dar acceso a las parcelas 64 a 68, con una longitud de 135 mts.

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



CALLE 3.- Parte de la calle 1 y da acceso a las parcelas - 47, 48, 49, 50 y 57 con una longitud de 110 mts.

CALLE 4.- Parte de la calle 1 dando acceso a la Urbanización Hadsoladen y terminando en un fondo de saco, con una longitud de 230 mts.

5.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Al ser el presente Proyecto una remodelación de un Plan Parcial aprobado, esta red se encuentra totalmente ejecutada, tomando el agua de los pozos de la finca "Los Morales", que aseguran un caudal suficiente para mantener no solo la Urbanización, sino para regadio de la finca.

El dimensionamiento de la red coincide con el Proyecto de Urbanización redactado en Diciembre de 1.979 y que recoge en planos.

5.3.- SANEAMIENTO Y DEPURACION

El saneamiento se encuentra totalmente ejecutado, con sistema separativo y con una Estación Depuradora que entro en funcionamiento a principios del 87, con capacidad para 1.000 hab.

5.4.- RED DE RIEGO E HIDRANTE

Esta red se debe de ejecutar para el aprovechamiento de las aguas depuradas en el riego de las zonas verdes de la Urbanización.

Se deben de colocar hidrantes en los puntos señalados en el plano de red de abastecimiento.

5.5.- TELEFONIA

Se debe contemplar la red de telfonia según el trazado que figura en planos y siguiendo las características del Proyecto de Urbanización.

5.6.- ELECTRIFICACION

La red de baja tensión esta totalmente ejecutada y este conecta a una Estación transformadora que toma enganche en la red

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 DIC. 1987
14 ENE. 1988
Mogán.

El Secretario,



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



de Alta Tensión de 20 Kv. que cruza la finca de "Los Morales".

La red de Alumbrado Público esta ejecutada en relación con el viario rodado, pero no respecto al peatonal.

5.7.- CANALIZACION DEL BARRANCO

El barranco que cruza el Plan deberá canalizarse según el Proyecto realizado y presentado en su día a la Jefatura de Obras Hidraulicas. El trazado de dicha canalización figura en la planta general de sistemas generales de infraestructura.

6.- CUADRO DE SUPERFICIES, APROVECHAMIENTOS Y DENSIDAD DE POBLACION

De acuerdo con el plano parcelario se realiza el cuadro siguiente en el que se expresa la superficie de las parcelas, el uso principal al que se destinan y tambien se hace el cálculo de las unidades de aprovechamiento que les corresponden en función de la edificabilidad y de las condiciones de situación de las propias parcelas destinadas al uso residencial.

Nº Parcela	Uso pral.	1	2	3	4	5	V.A. 1x4x5
		Superf.	Uso	Situa.	Coef. 2x3	Edif.	
1	Residen.	505	0,85	0,9	0,77	0,20	78
2	"	578,50					80
3	"	564,80					90
4	"	594					95
5	"	596,50					96
6	"	689					110
7	"	719					115
8	"	1.312					210
9	"	1.064,25					170
10	"	976					156
11	"	640					102
12	"	420					67
13	"	2.423,50					329

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____ en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 DIC. 1987
14 ENE. 1988
Mogán _____

El Secretario,



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,



		1	2	3	4	5	
Nº Parcela	Uso pral.	Supeq.	Uso	Situa.	Coef. 2x3	Edf.	V.A. 1x4x5
14	"	1.380,80	0,8	0,8	0,64	0,20	177
15	"	1.403,20					193
16	Resid.	1.365,					177
17	"	1.337,70					174
18	"	1.251,25					162
19	"	1.169,35					152
20	"	1.324,05					172
21	"	1.260,35					164
22	"	1.431,50					186
23	"	915,50					119
24	"	709,10					102
25	"	420	▽	▽	▽	▽	55
26		822,50	0,80	0,80	0,64	0,20	107
29	"	855,40		0,90	0,72		123
30	"	782,60					140
31	"	759,85					137
32	"	586,95					105
33	"	668,85					120
34	"	673,40					121
35	"	709,80					127
36	"	400					72
37	"	863					155
38	"	1.001					100
39	"	800,42	▽		▽	▽	144
40	"	1.804,08	0,9		0,81	0,37	541
41	"	1.471,47					441
42	"	1.021,20					306
43	"	752,50	▽	▽	▽	▽	225

DILIGENCIA DE APROBACIÓN

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

Mogán.....

28 Dic. 1987
14 ENE. 1988

Secretario,

Mogán _____ Secretario,

El Secretario,

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Catalunya, en sesión de fecha 23-2-87, aprobó la siguiente resolución:

RESOLUCION "DEFINITIVA" de G.C.

El Secretario de la Comisión,



44	Resid.	^{602,75} 502,75	0,80	0,90	0,72	0,20	72
45	"	1.455,50	0,90		0,81	0,37	436
46	"	1.415,50					424
47	"	1.069,25					320
48	"	1.137,50					341
49	"	1.001					300
50	"	956,10					287
51	"	478,00	▽	▽	▽	▽	143
51	"	1.106,00					332
52	Res/hot1.	3.354,	1	1	1	0,20	671
53	Resid.	503,60	0,80		0,80	0,20	80
54	"	403					64
55	"	506					87
56	"	470					75
57	"	610,35					97
58	"	695,20					111
59	"	594,12					95
60	"	590,40	▽	▽	▽	▽	94
61	"	400	0,80	0,9	0,72	0,20	57
62	Resd/hot,	8.303,60	1	1	1	0,20	1.660
64	Resid.	435	0,80	0,75	0,60	0,20	52
65	"	435					52
66	"	435					52
67	"	430		▽			51
68	"	450		0,75	▽		54
69	"	400		0,80	0,64		52
70	"	427,50					55
71	"	740,25					96
72	"	697,30					90
73	"	1.450	▽	▽	▽	▽	108
75	Resd/hot1.	4.621,50	1	0,9	0,9	0,20	831

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



76	Resid.	330,	0,80	0,85	0,68	0,20	46
77	"	640,50	↓	↓	↓	↓	89
78	"	664,30	↓	↓	↓	↓	93
79	"	627	↓	↓	↓	↓	88
80	"	777,50	↓	↓	↓	↓	109
81	"	755,20	↓	↓	↓	↓	105
82	"	642,50	↓	↓	↓	↓	90
83	"	705,	↓	↓	↓	↓	90
84	"	513,45	↓	0,80	0,64	↓	66
85	"	770,50	↓	↓	↓	↓	100
86	"	758,50	↓	↓	↓	↓	98
87	"	810,10	↓	↓	↓	↓	105
88	"	833,25	↓	↓	↓	↓	108
89	"	468,	↓	↓	↓	↓	61
90	"	724,50	↓	↓	↓	↓	94
91	"	656,30	↓	↓	↓	↓	85
92	"	720	↓	↓	↓	↓	94
93	"	720,50	↓	↓	↓	↓	93
95	"	1.802,50	1	0,9	0,9	0,20	324

SUMA DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO 15.843

EQUIPAMIENTO

Nº de Parcela	Uso Principal	Superf.	Edific.
63	Deport/privado.	4.940	0,10
74	Asistencial	1.083-2995.25?	0,20
96	Cultural/docente	2.210	0,33
94	Comercial	1.991,25	0,33
97	Deportivo	2.046	0,10
T O T A L		12.270,25	

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 DIC. 1987
14 ENE. 1988
Mogán _____

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23-2-88 acordó a su vez la resolución "DEFINITIVA" del Plan de Ordenación G.C.
El Secretario de la Comisión,



Como resumen se establece el cuadro de superficies totales de -
suelo que tiene aprovechamiento edificatorio dentro del Plan Par-
cial.

USOS	SUP. DE SUELO	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL DEL PLAN.
Resd/agrupado	13.668,10	9,36 %
Residencial	55.666,49	38,13 %
Res/hoteler.	18.081,00	12,38 %
Equipamt.	12.270,25	8,40 %
TOTALES.....	99.685,84	68,27 %

Es decir que el 31,73% del terreno quedaria como suelo libre de edi-
cación y como uso público.

A continuación se detalla el cuadro de superficies y aprovechamien-
to que se permiten dentro del ambito del Plan:

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____ en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 DIC. 1987 14 ENE. 1988 Mogán _____

El Secretario,



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



SUPERFICIE OCUPA COEF. EDIFIC. VOLUMEN SUPERFICIE N° PLANTAS OBSERV.

ZONAS	M2.	%	OCUPA CION %	COEF. M3/M2	M2/M2.	EDIF. M3.	EDIFICAB.
<u>RESIDENCIAL</u>							
Resd/agrupado	13.668,10	9,36	40	1,05	0,37	14.351,51	5.057,20 1
Residencial con toleran- cia hotelier.	18.081,50	12,38	30	0,8	0,20	14.464,80	3.616,20 1,5
Residencial	55.666,49	38,13	25	0,55	0,20	30.616,56	11.133,30 2
S U M A	87.415,59	59,87	-	-	-	59.432,87	19.806,70

EQUIPAMIENTO

Cultur/docent.	2.210	1,52	30	1,05	0,33	2.320,50	729,20 1,5
Comercial	1.991,25	1,37	-	1,05	0,33	2.090,82	657,12 1,5
Asistencial	1.083	0,75	20	0,70	0,20	758,10	216, 1
Deportivo	6.986	4,80	-	-	0,10	-	698 1

S U M A	12.270,25	8,39	-	-	-	5.169,42	2.300,42
---------	-----------	------	---	---	---	----------	----------

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 DIC. 1987
14 ENE. 1988
Mogán.

El Secretario,



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,



ZONAS	SUPERFICIE		OCUPA CION %	COEF. M3/M2	EDIFICB. VOLUMEN		SUPERFICIE N° PLANTAS OBSERV.
	M2.	%			M2/M2.	EDIF. M3. EDIFICAB.	

DE USO LIBRE

Parq. y plazas	12.238,75	8,38	-	-	0,05	530,40	1
Areas de juego	2.068	1,42	-	-	-	-	-
Z/verdes ajard.	5.702,24	3,90	-	-	-	-	-
S U M A	20.008,99	13,70	-	-	-	530,40	-

ZONA DE DOMOMI

NIO PUBLICO

Cauce barranco 1.820, 1,25

VIALES

Circul/rodada	11.475	7,86	-	-	-	-	-
Circul./peaton.	10.390	7,12	-	-	-	-	-
Aparcamiento	2.610	1,79	-	-	-	-	-
S U M A	24.475	16,77	-	-	-	-	-

RESUMEN

FINAN...	145.990	100	64.719	22.843,72
----------	---------	-----	--------	-----------

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 288 DIC. 1987
14 ENE. 1988
Mogán



El Secretario,

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23-12-87 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



Para calcular la densidad de población es necesario tener en cuenta la edificabilidad permitida, por lo que los habitantes previstos son:

	EDIFICACION RESIDENCIAL	M2/habitante	Nº hab.	Nº viv.
ZONA RESIDEN/HOTELERA	3.616,20	25	144	36
RESIDENC/AGUPADA	5.057,30	25	202	45
RESIDENCIAL	11.133,30	25	445	119
<u>S U M A</u>	<u>19.806,80</u>		<u>791</u>	<u>200</u>

De este cuadro se deduce que la densidad del Plan Parcial queda establecida en 54,2 hab/ha. y 13.7 viv/ha.

Como puede apreciarse, la densidad de habitantes y la de vivienda supera ligeramente las del Plan Parcial que se remodela, y que significaban una cantidad tan baja que a pesar del aumento, se sigue estando en una cifra de densidad que imponen aproximadamente la mitad de otras urbanizaciones turísticas de la zona. Conviene dejar constancia, de que la baja densidad de habitantes que tenía adjudicada el Plan -- antiguo, era producto del baremo aplicado de 40 m2/hab. que si bien en aquella época podría ser un estandar normal, hoy se ha quedado desfasado por lo que en metros el calculo se baja a 25 m2/hab.

Como quiera que esta circunstancia obliga a tener en mente el Artº 49 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y sus concordantes del Reglamento de Planeamiento, se han aumentado, en la remodelación los espacios de reserva de suelo para dotaciones, tanto cultural -- docente, como de interes público y social, calculandose todas ellas con el aumento de población previsto.

Como resumen, a continuación se realiza un cuadro comparativo de las dotaciones para equipamiento comunitario e indices urbanísticos, teniendo en cuenta, tanto las limitaciones que se derivan del Reglamento de Planeamiento, como las de las Normas Subsidiarias de Mogán. Para ello se toma como base de partida la totalidad de las superficies edificables en las áreas residenciales, que propone 20.012 m2. lo que equivaldría a 200 modulos para el compuesto de aplicación del Reglamento de Planeamiento.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 DIC. 1987
Mogán 14 ENE. 1988



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



D O T A C I O N E S

INDICES:

	A. REG. DE PLANEAMIENTO	PROPUESTA DEL PLAN
APARCAMIENTOS	R. de Planeamiento	El Plan propone:
	1 plaza x 200	En via pública 2610 m2/12,5m2/p= = 208 ap.
		En aparc. cub. = 1360: 25 m2/p/ = 52
	200 plazas	260 plazas
DENSIDAD DE VIVIENDA		El Plan prevee:
		200 viv.
		13.7 viv/ha.
DENSID. HABITANTES		El Plan propone:
		54,8 hab/ha.
EDIFICABILIDAD	Plan Parcial a remodelar	El Plan propone:
	0,451 m3/m2.	0,45 m3/m2.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____ en sesión del Ayuntamiento. Pleno de _____
Mogán _____

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de _____ acordó la resolución "DEFINITIVA" del pre-
El Secretario de la Comisión,



D O T A C I O N E S

INDICES 1/

A. REG. DE PLANEAMIENTO

PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL

PARQUE

DEPORTIVO.

R. PLANEAMIENTO

El Plan propone:

Deportivo privado .. 4.940
 " público. 2.046
 6.986

=====

6.986 m2.

=====

SERV. DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

SOCIAL R. PLANEAMIENTO

El Plan propone:

Y

COMERC. 2 m2/const x 200 = 400

Asistencial .. 216 m2/const.
 en una parce-
 la de 1.083m2

Comercial

657 m2/const.
 en una parce-
 la de 1991,25m2

=====

400 m2.

873 m2

=====

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____ en sesión del Ayuntamiento. Pleno de _____
Mogán. _____

28 DIC. 1987

14 ENE. 1988

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de _____ acordó en su expediente. _____
La Comisión de G.C. _____
El Secretario de la Comisión,

23-2-88



D O T A C I O N E S

INDICES:

PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL

A.- REG. DE PLANEAMIENTO

SISTEMAS DE ESPACIOS

LIBRES.

R. Planeamiento El Plan Propone:

JARDINES+AREAS DE Parques y plazas .. 12.238,75
 JUEGO+ZONA NATURAL Areas de juego... 2.068
 = 14.599 m2. Jardineria..... 5.702,24
 =====

14.599 m2.
 =====

20.008,99 M2.
 =====

CENTRO CULTURAL Y DOCENTE

R. Planeamiento El Plan Propone:

10 x 200 = 2.000 m2. Parcela 96 = 2.210 m2.
 =====

2.000 m2.
 =====

2.210 m2.
 =====

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____ en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 DIC. 1987 _____
14 ENE. 1988
Mogán.

El Secretario,



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,



7.- ESTUDIO ECONOMICO

Los costos de la urbanizacion que restan por realizar se estiman en:

RED VIARIA.....!	24.500.000,-
HIDRANTES.....	500.000,-
CANALIZACION BCO.....	5.000.000,-
TRATAM. ZONAS VERDES..	2.000.000,-
APARC. BAJO PLAZA.....	<u>20.000.000,-</u>
T O T A L	<u>53.000.000,-</u>

Las obras deberán estar ejecutadas totalmente en un plazo de un año, que se considera como etapa unica para la finalización de las mismas.

8.- CUMPLIMENTACION DEL ARTICULO 53 (Ley del Suelo)

Como consecuencia de tratarse de un planeamiento de iniciativa privada, se incluye este anejo para cumplimentar la Ley del Suelo y determinar los aspectos que se citan en su Art. 53.

A) NOMBRES Y DIRECCIÓN DE LOS PROMOTORES

Los terrenos pertenecen a la Sociedad PUEBLO TAURO, S.A
Domicilio c/ Canada, 5 (Pueblo Tauro Cauntry Club)
C.I.F. nº A 35010628.

8.1.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y PREVISION SOBRE SU CONSERVACION

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo mediante el SISTEMA DE COMPENSACION, adoptado entre los sistemas de actuación urbanística, enumerado en el Art. 119 del texto Refundido de la Ley del Suelo. Se elige este sistema por entender que es el más adecuado a las características de la actuación y por haber comprobado que el Ayuntamiento de Mogán, no tiene interés ni en expropiar terrenos en esta zona, ni en gestionar la Urbanización, por lo que quedan descartados los sistemas de Expropiación y Cooperación.

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



En todo caso, el Ayuntamiento de Mogán en los actos de las - aprobaciones inicial y provisional, puede optar por imponer -- otro sistema si ello pareciera conveniente.

En su momento se constituirá la Junta de Compensación de acuerdo con los Art^a. 126 - 130 de la Ley del Suelo y 157 y siguientes del Reglamento de Gestión.

La conservación de la urbanización hasta el momento que ésta sea recibida por el Ayuntamiento de Mogán, será obligación de los promotores. Para una mejor gestión de las misma se constituirá una Entidad Urbanística colaboradora de Conservación en base a los art. 68 y siguientes del Reglamento de Gestión y de forma que esta Entidad pueda tener una duración ilimitada. En dicho - proyecto se determinará la forma de participar y los porcentajes que corresponden a cada propietario del suelo y a la Administración actuante.

8.2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA ORDENACION

Nos remitimos aquí a la memoria del Plan, recordando únicamente los puntos más importantes:

- Adaptar la distribución existente a una ordenación que respete lo estipulado en la Reglamentación Urbanística vigente.
- Resolver los esquemas infraestructurales de la toma más idonea.

Estos puntos, justifican la conveniencia de la redacción de esta modificación del Plan Parcial de Pueblo Tauro.

8.3.- COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADO Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS

Los promotores de la urbanización, por medio del presente documento, se comprometen ante el Ayuntamiento de Mogán:

- 1º.- A realizar las obras de urbanización de acuerdo con el Plan de etapas. Este Plan de etapas se entiende que -- tendrá una flexibilidad tal que permita aplazar las fases

DECLARACION: Para hacer constar que la presente
foto-copia concuerda fielmente con su original,
que se encuentra archivado en esta Secretaría
General a mi cargo. *APROBADO: PLENO: 28/XII/87.*

14 ENE. 1988 de 19



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



de ejecución en un 30% del tiempo. Este caso se debe cominicar esta circunstancia al Ayuntamiento de Mogán.

Las obras de urbanización que construirán los promotores son las que se establecen en el Art. 59 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación a los 53 y 55 del Reglamento de Planeamiento.

La recepción de las obras de Urbanización por parte del Ayuntamiento se hará por el procedimiento que éste tiene ya establecido.

- 2º.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que quedan establecidos en el Art. 46 del Reglamento de Gestión Urbanística, con los usos que en el plan se determinan.
- 3º.- Concretar, de acuerdo con el Ayuntamiento de Mogán, la cesión gratuita de la parcela situada en el extremo del Plan incluida en las actuales Normas Subsidiarias con un uso de equipamientos municipales con una superficie de -- 8.178 m2. en compensación del 10% del aprovechamiento del Plan. Igualmente se comprometen a formalizar el documento correspondiente, que podrá ser elevado a documento público, en el momento que el Ayuntamiento fije en el acuerdo de la Aprobación Provisional y que necesariamente irá en relación con el acto de la aprobación definitiva por parte de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias.
- 4º.- Con objeto de vincular en sus compromisos a los futuros propietarios, los promotores se comprometen a formalizar la Junta de Compensación en un plazo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva.
- 5º.- En este mismo plazo, se comprometen a constituir la Entidad Urbanística colaboradora de Conservación, que se harán cargo de la Urbanización hasta el momento que ésta sea recibida por el Ayuntamiento de Mogán.
- 6º.- Los promotores se comprometen a hacer figurar en los contratos de compra-venta de las parcelas una cláusula de automática integración en la Entidad Urbanística de Conservación, que obligaría a la subrogación de los compromisos de conservación de la urbanización.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 18 ENE 1988 1987

Mogán _____

El Secretario,



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,



8.4.- GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

Como garantías del cumplimiento de los compromisos es preciso citar en primer lugar la voluntad de la realización y los compromisos ya contraídos con el Ayuntamiento de Mogán, programando un nivel de servicios de infraestructura en la urbanización suficientes.

En todo caso y para responder de forma concreta a estos compromisos ante el Ayuntamiento, la sociedad promotora realizará un depósito a favor de aquel por importe del 6% (es decir, de 1.860.000,00) por cualquiera de los medios legalmente admitidos y que sería retirado con la conclusión de las obras de urbanización. El momento de la constitución del depósito deberá ser fijado por el propio Ayuntamiento en el acto de la aprobación provisional.

8.5.- MEDIOS ECONOMICOS

Los medios economicos de que disponen los promotores en la actualidad se centran por una parte en el valor de los terrenos escriturados con valor de 90.000.000 Ptas. de los que corresponden a este Plan 50.000.000 Ptas.

De otra parte, el capital social declarado por la entidad -- PUEBLO TAURO, S.A. es de 24.500.000 ptas.

DECLARACION: Para hacer constar que la presente
foto-copia concuerda fielmente con su original,
que se encuentra archivado en esta Secretaría
General a mi cargo. APROBADO - PLENO: 28/XII/87

_____ de 1.9____
Secretario General



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



9.- ORDENANZAS

CAPITULO I.- ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION

1.- EL PROYECTO DE URBANIZACION

Una vez aprobado el presente Plan Parcial, deberá procederse a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización, que lo desarrollan en cumplimiento del Artículo 15 de la vigente Ley del Suelo.

2.- SERVICIOS URBANOS MINIMOS

Los servicios mínimos exigibles a efectos de concesión de licencias de edificación son los de pavimentación, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público.

En el Proyecto de Urbanización será obligatorio incluir la canalización subterránea para el establecimiento del servicio telefónico, el tratamiento de los cruces públicos, los ajardinamientos y el acondicionamiento de la zona marítimo-terrestre.

3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

En los Proyectos de Urbanización acondicionamiento o edificación que fuere necesario, las previsiones mínimas para el cálculo de la dotación total de agua se hará en base a los dos sumandos siguientes:

- 1.- Agua potable para uso doméstico como mínimo de 175 l/habitante y día.
- 2.- Agua para riego, piscinas y otros usos, dependiendo de las características de la ordenación.

La dotación total resultante no será inferior a 200 l/hab. y día, debiendo quedar garantizadas las condiciones de suministro, potabilidad e higiene.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____ en sesión del Ayuntamiento. Pleno de _____
Mogán. **14 ENE 1988**



El Secretario,

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,



La capacidad total de los depósitos, (aljibes colectivos o depósitos individuales en cada caso), se atenderá a un mínimo de poder cubrir las necesidades de tres días punta.

4.- EVACUACIÓN DE RESIDUALES Y PLUVIALES

El caudal a considerar para el estudio del alcantarillado y saneamiento será calculado para la dotación de aguas, en lo que se refiere a aguas negras, excepto lo previsto para riego. En todo caso nunca será inferior a 200 l/hab. y día. El vertido a cauce público, si existieran, o la entrega a aguas residuales se adaptará a lo dispuesto en la Reglamentación vigente, en cuanto a vertido de aguas residuales y al Reglamento de actividades molestas, - insalubres, nocivas y peligrosas de Presidencia de Gobierno y como complemento a lo previsto en la NTE IS e ISD del ya desaparecido Ministerio de la Vivienda.

5.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

Tanto los consumos domésticos mínimos como las condiciones de la instalación se atenderán a lo dispuesto en el Reglamento de baja tensión, y todo lo referente a casetas de transformación al Reglamento de Estaciones de Transformación.

6.- ALUMBRADO PUBLICO

El nivel de iluminación, medido sobre la calzada, se fijará de acuerdo con el tipo e intensidad del tránsito y por el grado de reflexión del recubrimiento de la calzada.

Atendiendose a los standars normalmente utilizados y avalados por la experiencia seria:

<u>TIPO DE VIA</u>	<u>NIVEL MEDIO DE ILUMINACION</u>
Distribuidora principal	22 lux.
Distribuidora normal	15 lux.
Servicio	10 lux.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado 28 DIC. 1987 en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 14 ENE. 1988

Mogán. El Secretario,



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,



La uniformidad es junto al nivel de iluminación una importante característica del alumbrado público, debiendo evitarse sobre el pavimento las manchas alternativas de luz y sombras.

La relación entre iluminación máxima y mínima no deberá pasar de 6 para vías principales y secundarias, ni de 8 para las colectoras ó de reparto de grupos de edificios.

Una uniformidad suficiente deberá conseguirse en las calles colectoras y de reparto con colocación de las luminarias en cordón a un solo lado de la calzada y con una altura aproximada al techo de aquélla. La relación entre la altura y la separación de los puntos de luz debe de ser de 1:2 a 1:3 para las lámparas concentradoras y de 1:3 a 1:4 para las dispersoras.

7.- PAVIMENTACION

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiéndose emplear en toda la red viaria el acabado de hormigón asfáltico.

Las sendas peatonales y pasos de nueva implantación irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, dependiendo su anchura del destino previsto.

8.- PLANTACIONES

Plantaciones de arbolado y jardinería. Los espacios libres resultantes, tanto públicos como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, aceras, calles, plazas, sendas, aparcamientos, etc. ó zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

Las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles, paseos y plazas se efectuarán con el espacio necesario que permita su suficiente desarrollo.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____, on sesión del Ayuntamiento. Pleno de _____, on sesión del Mogán. _____

El Secretario,



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,



En todo caso, habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos, -- intentandose al máximo el empleo de especies autóctonas.

En las zonas libres de esaprcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenado y compactado el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo, admitiéndose la construcción de aceras debidamente dispuestas para desaguar las aguas pluviales. En estas zonas deberá colocarse un número suficiente de bancos.

Los taludes existentes no sobrepasarán las pendientes del 33 por 100 y se tratarán con jardinería, escogiéndose las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso.

En casos de mayores pendientes será necesario la construcción de terrazas de forma tal que se no sobrepase dicho 33 por -- 100.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 DIC. 1987

Mogán 14 ENE 1988

El Secretario,



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,



CAPITULO II.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION

9.- DEFINICION

Son aquellas que regulan la edificación del suelo de una - forma general para todo el ámbito del Plan.

10.- CLASIFICACION

Se divide en:

- Normas generales de Uso.
- Normas generales de Volúmen.
- Normas generales de Higienè.
- Normas generales de Estética.

11.- NORMAS GENERALES DE USO

A efectos de afinidad ó incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos dentro del perímetro del Plan:

Usos:

- Viviendas y apartamentos.
- Hoteles y aparhoteles.
- Comercial y de oficinas.
- Administración Pública y sanitario.
- Cultural.
- Deportivo.
- Zonas libres de uso público.
- Aparcamientos y garajes.

USO DE VIVIENDAS Y APARTAMENTOS

12.- DEFINICION

Edificios destinados a residencia de una familia y que, como mínimo, constará de estancia, cocina (independiente o incorporada a la estancia) dormitorio para dos camas y baño con capacidad para lavabo, bañera e inodoro.

13.- DIMENSIONADO DE LAS PIEZAS E INSTALACIONES

Tanto las dimensiones mínimas de las piezas que componen la vivienda, como la capacidad de las redes interiores de los servi

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 DIC. 1987
Mogán 14 ENE 1988

El Secretario,



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



-cios de agua, energía y evacuación se ajustarán a lo estipulado - en la reglamentación vigente dictada por los distintos departamen-
tos ministeriales.

14.- PATIOS DE PARCELA

Se dividen en patios interiores o cerrados y exteriores o abiertos a vías o espacios libres.

Dimensiones: Los patios interiores tendrán de superficie - en planta, la necesaria para poder inscribir en ellos un círculo de diámetro igual a la altura del muro frontero, contado a partir del suelo del piso bajo al que alzan los huecos.

El diámetro de este círculo será como mínimo de 6,00 mts.

Los patios exteriores o abiertos, tendrán una abertura mínima a fachada de 6 mts. y su distancia menor entre paramentos - enfrentados será de 3 mts.

La profundidad máxima desde la fachada será de vez y media la de su abertura.

Los huecos en estos patios, se abrirán de tal forma que los existentes en paramentos enfrentados tendrá una distancia mínima de 4,50 mts.

Los patios mancomunados en las medianerías de los edificios cumplirán todas las condiciones inherentes a los patios que se - citan anteriormente. Para su aprobación se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se proyecta construir inscribiéndose en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y deberá ser presentado en el Ayunta-
miento al solicitar la licencia de edificación.

USO DE HOTELES Y APARHOTELES

15.- DEFINICION

El uso de hoteles y aprhoteles a efectos de estas ordenan-- zas, se ajusta al expuesto en el vigente Reglamento de Alojamiento Turísticos.

USOS DE COMERCIO Y OFICINAS

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 DIC. 1987
14 ENE. 1988
Mogán.

El Secretario,



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,



16.- DEFINICION

El uso de comercio es el que corresponde a locales de servicio público destinado a la compraventa de mercancías, así como bares, restaurantes y locales de baile.

El uso de oficina incluye a los edificios de edificios de servicio al público, los de banca, los pertenecientes a empresas privadas, y aquellos destinados a alojar despachos particulares de cualquier clase.

17.- SITUACION DE LOCALES

Los locales destinados a estos usos se situarán siempre en las manzanas con tolerancia de este tipo de uso, y que quedan marcadas en el plano correspondiente.

Esta permitido el aprovechamiento conjunto del sótano anejo a la planta baja.

18.- CONDICIONES DE LOS LOCALES

Los locales tendrán acceso directo a la vía pública y su altura se ajustará a la marcada en la Ordenación específica de la parcela ó manzana en que se ubiquen.

Dispondrá siempre de cuarto de aseos, que estará separado, mediante un espacio intermedio en el que se podrá colocar el lavabo.

La ventilación e iluminación de los locales podrá ser natural ó artificial, pudiendo obligar el Ayuntamiento como complemento de la Reglamentación específica para esta materia, a instalar dispositivos que permitan la renovación de aire previsto.

El resto de las instalaciones deberán cumplir toda la Reglamentación específica vigente.

USO DE ADMINISTRACION PUBLICA Y SANITARIO

19.- DEFINICION

Corresponde el uso de administración pública a aquellos establecimientos dependientes de la Administración Pública al servicio de los ciudadanos.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado..... en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 DIC. 1987
14 ENE. 1988
Mogán.....



El Secretario,

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



El uso sanitario engloba los establecimientos de asistencia sanitaria, tanto pública como privada, ya se trate de clínicas, ambulatorios, dispensarios ó farmacias. El establecimiento de este uso quedará sometido a la Reglamentación vigente en esta materia.

En cualquier caso y referente a ambos usos, únicamente será permitido su establecimiento en las parcelas destinadas a -- este fin en el plano de zonificación.

USO CULTURAL

20.- DEFINICION

En el uso que corresponde a edificios de carácter público destinado al fomento y difusión de la cultura y a la enseñanza. En tal categoría entran las bibliotecas, museos, auditorios para conciertos y similares, escuelas y centros de enseñanza profesional.

21.- USOS ESPECIFICOS

Cuando las parcelas señaladas con un uso cultural específico (tal y como "zona escolar"), solo podrán realizarse edificios destinados a ese uso, salvo las tolerancias permitidas en las Ordenanzas relativas a la parcela en cuestión.

USO DEPORTIVO

22.- DEFINICION

Engloba este uso aquellas instalaciones destinadas a la -- práctica del deporte, al aire libre, así como las instalaciones anejas que fueren necesarias para desarrollar el fin principal.

Este uso goza de tolerancia en todas las parcelas de la -- urbanización y su uso será obligatorio en aquellas que se destinan a este fin específico.

USO DE ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado....., en sesión del Ayuntamiento. Pleno de.....
Mogán. 14 ENE. 1988



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,



23.- DEFINICION

Comprende los espacios públicos de libre acceso con predominio de la vegetación, dedicados a zonas arboladas, parques, - jardines, paseos, etc. y destinados al recreo y esparcimiento - de la población o la formación de fajas de aislamiento entre zonas de usos distintos.

24.- CONDICIONES DE USO

El uso permitido es el recreativo al aire libre. Se tolerarán únicamente construcciones auxiliares a este uso como pueden ser los kioscos desmontables.

USO DE GARAJES Y APARCAMIENTOS

25.- DEFINICIÓN

Se denomina así a todo local o espacio destinado a la estancia de vehículos de motor.

26.- CLASIFICACION

Se distinguen los siguientes tipos:

- a) En sótanos ó plantas bajas de la edificación.
- b) En las bandas laterales de los viales.
- c) En lugares destinados específicamente a aparcamientos colectivos.

27.- CONDICIONES DE USO

Cada parcela irá provista de las plazas de aparcamiento que le corresponda por aplicación del Decreto 3787/1.970 del Ministerio de Información y Turismo, sin derecho a acogerse a los aparcamientos públicos de la urbanización.

La utilización de un determinado local para garaje-aparcamiento, así como su modificación estará sujeta a licencia municipal, previa solicitud presentada en el Ayuntamiento, además de someterse a comprobación.

La altura libre mínima no podrá ser menor de 2,10 m. en ningun punto.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado 28 DIC. 1987, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 14 ENE. 1988
Mogán

El Secretario,



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,



Se preferirá y por tanto se autorizará la mancomunidad de garajes entre distintos propietarios, con objeto de reducir el número de accesos.

28.- CONDICIONES DE LOS ACCESOS

Las rampas rectas no subrepasarán la pendiente del 22% y las curvas del 15% medido por la línea media.

La puerta del garaje se retranqueará un metro desde la línea de fachada.

29.- VENTILACION E ILUMINACION

La ventilación podrá ser natural o artificial. En el caso de ser natural, la superficie de ventilación (suma de la superficie de los huecos), no será inferior a 1 m². por cada 100 m². de superficie, debiendo haber al menos dos huecos de ventilación situados en paramentos diferentes con una superficie mínima de 1 m².

Se proveerán siempre iluminación mediante lámparas eléctricas y en el caso de contar con instalación de energía, esta se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas y demás disposiciones vigentes.

30.- INSTALACIONES CONTRA INCENDIO

Las instalaciones contra incendio en garajes cerrados se regularán por la Norma básica contra incendios (NBE-CPI 82) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

31.- NORMAS GENERALES DE VOLUMEN

A los efectos de la regulación de las condiciones que se fijan en las distintas zonas se establece las siguientes definiciones:

a) Parcela: lote de terreno apto o no para edificación.

b) Solar: Superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada. En el caso de no cumplir las condiciones de estas Ordenanzas se considera como inedificable y sujeto a reparcelación.

DILIGENCIA DE APROBACION

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

Mogán, 14 ENE/1988
Secretario,



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.



c) Parcela mínima: El tamaño mínimo de parcela en la que se permite edificar, por razón de su superficie o de su longitud de fachada. En el presente Plan Parcial las parcelas mínimas son las definidas en el plano de parcelación!

— Se podrán agrupar varias parcelas para realizar un complejo unitario, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Las diferentes zonas de edificación cumplirán las ordenanzas de las parcelas que se agrupan salvo en lo referente a los retranqueos a los ejes medianeros.

b) La longitud máxima de fachada en cualquier alzado será de 25 mts.

d) Alineación oficial de calle: Límite entre los espacios públicos y las parcelas ó solares de propiedad privada.

e) Retranqueo: Distancia mínima existente entre los paramentos de toda edificación y la alineación oficial de calle ó línea de separación de parcelas.

f) Rasante: La rasante sobre la que se considerará las alturas serán las del terreno natural, salvo en los casos en que la ordenanza específica lo altere.

g) Altura libre de piso: distancia en vertical desde el nivel del suelo al nivel del techo.

h) Altura de la edificación: La distancia desde la rasante medida de acuerdo con el apartado F de este Artº., hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano de forjado más alto.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____ en sesión del Ayuntamiento. Pleno de _____
Mogán. 14 ENE. 1988



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,



i) Construcciones permitidas por encima de la altura:

Son los elementos que se sitúan por encima de la altura permitida. Únicamente se permiten las cajas de escalera, ascensor y chimeneas. Ninguno de los elementos permitidos podrá elevarse más de tres mts. sobre la altura permitida.

j) Sótanos y semisótanos: Son sótanos las piezas útiles que quedan en su totalidad enterradas bajo la edificación y semisótanos las que únicamente quedan enterradas parcialmente.

Se permite en todas las parcelas de la edificación con las siguientes condiciones:

A) No podrán ser destinados más que a los siguientes usos:

- Instalación de maquinaria como grupos electrógenos, depuradoras, calderas, depósitos de agua ó combustible.
- Depuradoras.
- Aljibes.
- Almacenes de servicio.
- Garajes.
- En caso de semisótanos con ventilación directa podrán instalarse aseos y vestuarios para el personal de servicio.

B) Su superficie no podrá sobrepasar el 10% de la superficie total construida.

C) En el caso de tener paramentos a la vista, éstos serán de piedra del lugar.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 28 DIC. 1987

Moción 14 ENE 1988
El Secretario,



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



D) La altura libre será superior a -
2,30 mts.

k) Ocupación máxima del solar: Es el porcentaje ocupado de la parcela por la superficie cubierta, entendiéndose ésta - como la proyección horizontal de la edificación incluyendo las terrazas, escaleras o pasos exteriores elevados sobre el suelo si ello existieran.

l) Edificabilidad cúbica: Es el cociente entre el volumen total construido y la superficie de la parcela. Para el conjunto del volumen construido no se tendrán en cuenta los sótanos y semisótanos que cumplan las condiciones descritas en el apartado j) de este artículo, así como tampoco las terrazas no cubiertas ni las escaleras ó pasos al aire libre. Por ello a estos efectos se computará como volumen construido todo aquel que quede por encima del terreno al finalizar la edificación, con las excepciones ya citadas.

m) Nº de plantas: Es el nº de plantas que se permita edificar en cada parcela. Para su computo se tendrá en cuenta el nº de plantas que queden por encima del terreno una vez concluida la edificación. Este número no podrá ser nunca superior al que la ordenanza particular permita.

n) Edificación escalonada: Es aquella en la que los diferentes forjados no coinciden en su proyección horizontal para adaptarse a la topografía del terreno.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 DIC. 1987

Mogán 14 ENE 1988
El Secretario,



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,



Este sistema de edificación se - puede aplicar en toda la urbaniza- ción con las siguientes condicio- nes:

- A) La edificabilidad no podrá ser su- perior a la establecida para cada parcela.
- B) La ocupación del suelo podrá aumen- tarse un 30% sobre la establecida para cada parcela.
- C) EL n° de plantas sobre terreno aca- bado, en cualquier plano de alza- do de las fachadas no podrá sobre- pasar un 50% más de las permitidas por la ordenanza de la parcela.
- D) El encalonnamiento será tal que con un plano vertical perpendicular a la dirección de la máxima pendien- te únicamente corte al n° de forjo- dos permitidos en la Ordenanza de la parcela.

32.- NORMAS GENERALES DE HIGIENE

Toda construcción sea cualquiera su uso previsto, deberá - cumplir las condiciones mínimas higienico-sanitarias que estable- cen las disposiciones legales y Reglamentos vigentes al efecto.

En particular, cada complejo dispondrá de un cuarto de basu- ras cerrado y empotrado en el muro de la parcela con capacidad - adecuada al proyecto presentado.

33.- NORMAS GENERALES DE ESTETICA Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

Como norma general, se tenderá al uso de enfoscados en exte- riores, para pintar, ó bien al hormigón visto de cuidada calidad. En el caso de pintura, será obligatorio el uso de la gama de ocre ó el blanco.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 DIC. 1987

Mogán 14 ENE 1988
El Secretario,



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,



En la carpintería de exteriores se recomienda los tonos - fuertes y oscuros.

Los elementos de cubrición se realizarán preferentemente mediante cubiertas planas no visitables, admitiéndose las cu-- biertas inclinadas al estilo del lugar y prohibiéndose expresa-- mente todo tipo de pizarras, tejas y cubiertas de plancha del tipo del fibrocemento y similares.

Los remates de chimeneas de ventilación y otros elementos de extracción se harán siguiendo el estilo del lugar.

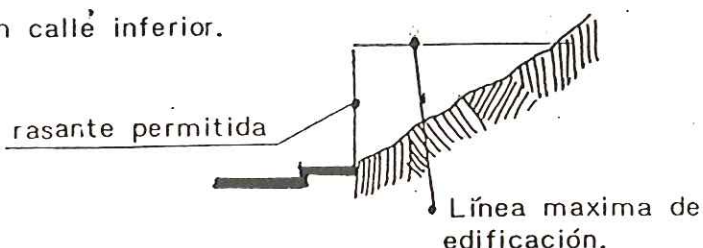
Para la defensa del medio natural se recomienda adaptar - las edificaciones a las condiciones del terreno. En este senti-- do, será obligatorio justificar en los proyectos de edificación:

- 1º.- Que el volumen de excavación de tierras nunca será - mayor del 50% del volumen total construido.
- 2º.- Los cortes verticales en el terreno nunca podrán su-- perar la altura de la edificación para no quedar apa-- rentes una vez concluida la obra.
- 3º.- Los muros de cerramiento de las parcelas se podrán - realizar con tirolena pintada y piedra del lugar, -- al menos en su apariencia externa. Igualmente serán chapados de piedra los muros de contención de tierras que vayan a quedar a la vista.
- 4º.- Se prohíben los letreros luminosos fuera de las par-- celas destinadas al uso comercial. De existir letre-- ros en los edificios, deberán ser opacos y se adosa-- rán a los paramentos verticales, pudiéndose iluminar mediante focos.

34.- CRITERIOS PARA LA APLICACION DE LAS RASANTES

Estos son los siguientes:

Con calle inferior.



NOTA: La altura máxima permite a la parte superior del edificio forjada: 7
es a la cumbrera.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____, on sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 DIC. 1987

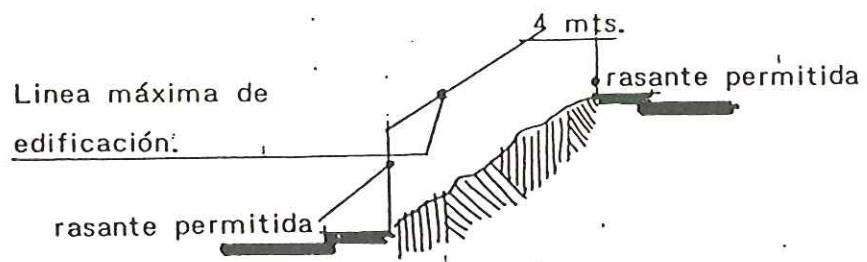
Mogán 14 FNE 1988
El Secretario,



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,



Con calle inferior y superior.



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente
expediente fué aprobado _____, en sesión del
Ayuntamiento. Pleno de _____
Mogán, 14 ENERO 1988

El Secretario,



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



CAPITULO III.- ORDENANZAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION

35.- DEFINICION

Son aquellas cuya aplicación es específica para cada una de las parcelas que existen en el ámbito de esta modificación del Plan.

RESIDENCIAL

36.- ORDENANZA R1.

Uso: Residencial.

Usos permitidos: turístico.

bar o restaurante en las parcelas P.59, P.60 y P.61.

Altura: 1 planta y media y: ~~4,50~~ ^{7,50} mts.

Ocupación: 25%.

Edificabilidad cúbica: 0,60 m³/m².

cuadrática: 0,20 m²/m².

Densidad: 25 m²/uds/

Retranqueos: 3,50 a alineación.

Se permite adosar a linderos siempre que no exista limitación de vistas ni altere las condiciones de de los edificios existentes.

37.- ORDENANZA R2.

Uso: residencial.

Usos permitidos: turístico.

Altura: 2 plantas y 7,50 m. sobre la rasante establecida por el vial peatonal al que dan fachada.

Ocupación: 20%.

Edificabilidad cúbica: 0,60 m³/m².

cuadrática: 0,20 m²/m².

Retranqueos: 4 m. a alineación y 3,50 a linderos.

Densidad: 25 m²/uds.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado, en sesión del Ayuntamiento, Pieno de 28 DIC. 1987

Mogán 14 ENE. 1988

El Secretario,



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.



38.- ORDENANZA R3.

Uso: Residencial.

Usos permitidos: turistico y hotelero.

Altura: 1 planta y media y 4,50 mts.

Ocupación: 30%.

Edificabilidad cubica: 0,8 m³/m².

cuadratica: 0,3 m²/m².

Retranqueos: 4 m. a alineación y linderos.

Densidad: 25 m²/uds.

39.- ORDENANZA R4.

Uso: residencial.

Usos no permitidos: los demás.

Altura: 1 planta.

Ocupación: 40%.

Edificabilidad cúbica: 1,05 m³/m².

cuadratica: 0,37 m²/m².

Retranqueos: 4 m. a alineación y 2 a linderos.

Densidad: 25 m²/uds.

EQUIPAMIENTO

40.- ORDENANZA A

Uso: asistencial.

Altura: 1 planta.

Ocupación: 20%.

Edificabilidad cubica: 0,70 m³/m².

cuadratica: 0,20 m²/m².

Retranqueos: 6,00 m. a cualquier lindero o alineación.

41.- ORDENANZA C.C.

Uso: comercial y social.

Usos no permitidos: los demás.

Altura: 1 planta y media y 7,5 m.

Edificabilidad cubica: 1,05 m³/m².

cuadratica: 0,33 m²/m².

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado....., en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 28 DIC. 1987

Mogán 4 ENE 1988

El Secretario,



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,



Retranqueos: 6,00 m. a cualquier lindero o alineación.

NOTA: La rasante se tomará con respecto a la calle a la que da -
fachada.

42.- ORDENANZA C.

Uso: cultural y docente

Usos permitidos: religiosos.

Usos no permitidos: los demás.

Altura: 1 planta y media y 7,50 m.

Ocupación: 30%.

Edificabilidad cubica: 1,05 m³/m².

cuadratica: 0,33 m²/m².

Retranqueos: 6 mts. a cualquier lindero y alineación.

DEPORTIVO

43.- ORDENANZA D.

Uso: deportivo.

Usos permitidos: instalaciones anejas y sótanos.

Usos no permitidos: los demás.

Altura: 1 planta y 3 mts.

Edificabilidad cubica:

cuadratica: 0,10 m²/m².

Retranqueos de edificación: 3 mts.

44.- ORDENANZA D.P.

Uso: deportivo privado.

Usos permitidos: instalaciones anexas y sótanos.

Altura: 1 planta y 3 mts.

Edificabilidad cuadratica: 0,10 m²/m².

NOTA: en caso de instalaciones cubiertas se permiten en semisótanos, no sobresaliendo más de 4,50 m. de la rasante del terreno, no contabilizando para la edificabilidad definitiva.

DILIGENCIA DE APROBACION

Señalando la Comisión para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado _____, en sesión del Ayuntamiento. Pieno de _____

Mogán 14 ENE. 1988

El Secretario,



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,



ZONAS VERDES

45.- ORDENANZA Z.V

Uso: Jardines y parques.
Usos permitidos: instalaciones de servicios.
Usos no permitidos: los demás.
Altura: 1 planta y 2,50 mts.
Edificabilidad cuadratica: 0,05 m2/m2.

46.- ORDENANZA P

Uso: plaza.
Uso permitido: aparcamientos en sótano: (puede tener fachada a la calle inferior).
Usos no permitidos: los demás.
Edificabilidad cuadratica: 0,05 m2/m2.
Altura: 1 planta y 3,00 mts.

47.- ORDENANZA A.J.

Uso: Area de juego.
Usos no permitidos: los demás.

48.- ORDENANZA Z.L.

Uso: jardineria y arbolado.
Usos no permitidos: los demás.

Las Palmas de G.C. Diciembre de 1.987

EL INGENIERO DE CAMINOS.



Fdo. FRANCISCO GONZALEZ GLEZ-JARABA

Colegiado nº 6.488

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 28 DIC. 1987
14 ENE. 1988



El Secretario,

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.

