INGENIERIA
TECNICA
CANARIA

DR. VERNEAU N.º 7 BAJO
35001 LAS PALMAS - TF. 31 69 21

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión.

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

MARZO 1.988

DOCUMENTO

# MEMORIA

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
MOGAN
(GRAN CANARIA)

# PLAN PARCIAL LOMA DE PINO SECO

PROYECTOS.INGENIERIA.URBANISMO
CONSULTING
INGENIERIA
TECNICA
CANARIA, S.A.
Dr. VERNEAU, 7 Bajo
35001 LAS PALMAS, T.31.69.21

FRANCISCO J. GONZALEZ GLEZ. - JARABA
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
COLEGIADO Nº 6.488

# INDICE DE LA DOCUMENTACION

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisoriamente, en sesión del Ayuntamiento. Plena de [illegible]

Mogán [illegible] El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN - SECRETARIA

B.- PLAN DE ETAPAS

C.- SISTEMA DE ACTUA. Y PREV. SOBRE LA CONSERV. DE LA URBANIZACION

D.= ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

E.- ORDENANZAS

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA

La que se hace para hacer constar que el presente expediente fue aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento Pleno de 1 AGO. 1988

Mogán, 6 ABR.

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

# A.- M E M O R I A

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento Pleno de ..... 1989

Mogán 10-10-1989

El Secretario,

SECRETARIA

# CAPITULO I

## 1.- ANTECEDENTES

Desde hace varios años la Corporaciòn Municipal de Mogàn, se planteò la necesidad de obtener Patrimonio Municipal de suelo, en especial en los nùcleos de poblaciòn permanente màs importante del Municipio, con el fin de procurar a los mismos las dotaciones precisas que exigen el minimo de bienestar social, e iniciar una politica encaminada a una adecuada oferta de suelo y viviendas sociales.

En el caso concreto del barrio de Playa de Arguineguin, en que la situaciòn era acuciante, ante las deficiencias de equipamiento, inexistencia de oferta de viviendas y suelo social, alto indice de chabolismo, se inician conversaciones con los propietarios del suelo que nos ocupa, desde hace màs de diez años, y se obtuvieròn desde entonces solares para el Patrimonio Municipal, dentro del casco antiguo de dicho barrio, (asentamiento actual de biblioteca, teleclub y guarderia) y fuera del casco, mediante expediente de ampliaciòn de delimitaciòn de suelo urbano, aprobado por la C.U.M.A.C. en sesiòn de 8 de Junio de 1.987.

Saturado el nùcleo urbano de Playa de Arguineguin, con un grado de consolidaciòn superior al 80%, la Corporaciòn Municipal propiciò un convenio urbanistico con los propietarios de suelo apto para el ensanche del citado barrio, que cristalizò en acuerdo Plenario adoptado en sesiòn celebrada el 25 de Febrero de 1.985, del que se adjunta la correspondiente certificaciòn.

Los terrenos objeto del convenio fueròn delimitados e incluidos en la Norma Subsidiaria de Planeamiento del Municipio de Mogàn, como zona apta para urbanizar (poligono 18).

La cabida inicial de 12 Ha. de los mismos, se incremento a 13,90 Ha. al incluirse una franja de terreno al Norte del poligono y paralela al cauce pùblico de Pino Seco, que permitià el acceso a otro poligono de suelo apto para urbanizar (tambien en convenio urbanistico con el Ayuntamiento) y obtener dotaciones en situaciòn conveniente con las existentes.- Por razones de estructura de propiedad y posterior eficacia en la gestiòn de planeamiento, se incluyò tal incremento de cabida en el presente poligòno , y no en

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisionalmente

expediente

Ayuntamiento

Mogán

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

el que generò tal aumento.- Con ello ademàs se aceptò alegaciòn presentada por los propietarios afectados.

Aprobadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Mogàn, se formalizò el encargo del presente trabajo, firmado el 4 de Abril de 1.987, y presentado en el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos el 22 de Diciembre de 1.987.

De los trabajos realizados han tenido conocimiento continuo los miembros de la Corporaciòn Municipal de Mogàn, asi como los primitivos propietarios del suelo Sres. Del Castillo y Del Castillo.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA ... /CION

La ... para hacer constar que el ... expediente ... provisionalmente en ... Ayuntamiento ...

Mosá... Secretario,

# CAPITULO II

## PROMOTOR Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACION

### 2.1.- PROMOTOR

El Promotor del presente Plan Parcial, es el Ayuntamiento de Mogàn, como propietario actual de 9 Ha. de suelo del polìgono , y en base a convenio urbanistico establecido con los propietarios primitivos del terreno, tal y como se detalla en el Capitulo I, Antecedentes.

### 2.2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACION

Playa de Arguineguin, es un nùcleo urbano de implantaciòn anterior al desarrollo turistico del municipio, con una vocaciòn de origen agricola y pesquera, que ha visto alterado su destino por el impacto del turismo y consecuentemente con el crecimiento del sector servicio, unido a la reciente infraestructura portuaria en uso.- Ello genera una necesidad de viviendas y de dotaciones, agravada por una situacion deficitaria ya historica de ambas.

Ademàs, como ya indicamos en el Capitulo anterior, el ambito del actual nùcleo urbano, esta practicamente saturado, y con un alto grado de chabolismo, que no se resuelve, ni siquiera parcialmente, con la ampliaciòn del suelo urbano aprobado recientemente en dicho barrio, y que obliga con caracter inmediato a desarrollar el suelo apto para urbanizar previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Con lo dicho, por tanto, nos encontramos con circunstancias bàsicas que no solo justifican la conveniencia y necesidad de la planificaciòn si no el caracter urgente de la misma.- Estas circunstancias son:

- La existencia, con obligatoriedad de cumplir, de compromisos (convenio urbanistico) entre el Ayuntamiento e iniciativa privada, y la reciente aprobaciòn de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que instrumentan y viabilizan tales compromisos, cumplimentados sus especificaciones.

- La necesidad evidente de propiciar el desarrollo urbano natural y equilibrado del barrio de Playa de Arguineguin.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

La [illegible] provisionalmente

expedi[illegible]

Ayuntami[illegible]

Moya, 10 [illegible]

[illegible] DE M[illegible]

[illegible]

[illegible]STARIA

- Incremento del Patrimonio Municipal de suelo con caracter inmediato, que permite al Ayuntamiento completar dotaciones y realizar una politica acertada de oferta de suelo y viviendas sociales,asi como controlar el mercado de las mismas.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

[illegible]

La [illegible] provisionalmente en el [illegible] expediente [illegible] en sesión de [illegible] Ayuntamiento, [illegible] 1 ABR. [illegible]

Región [illegible]

El Secretario,

DON MANUEL MARTIN NAVARRO, SECRETARIO TITULAR DEL AYUNTAMIENTO DE MOGAN, PROVINCIA DE LAS PALMAS.-

CERTIFICO: Que esta Corporación, en sesión del Ayuntamiento Pleno celebrada el día veinticinco de Febrero de mil novecientos ochenta y cinco, adoptó el siguiente acuerdo:

ASUNTO nº 5.-Asunto propuesta de sesión de terrenos por los Herederos del Castillo del Castillo en ARguineguín, y compromiso municipal sobre los mismos. Resolución que proceda.-

"De orden de la Presidencia se da cuenta del expediente promovido por el Ayuntamiento y del escrito al efecto de D.manuel,D.Juan,Dña.Rosario y Dña.Susana del Castillo y del Castillo,para cesión de terrenos en Arguineguín y establecimiento de un convenio con este Iltre.Ayuntamiento,que figuran en el Avance del proyecto de Normas Subsidiarias Municipales como zona apta para urbanizar.

El Pleno tras un análisis del asunto en cuestión,visto dictamen de la Comisión informativa de Obras Públicas y Urbanismo e informe del Departamento Tecnico Municipal, acuerda por unanimidad de los miembros asistentes, acceder a la aceptación de los citados terrenos y el establecimiento del convenio propuesto,por considerarlo aceptable y beneficioso a los intereses de este Ayuntamiento, con arreglo a las siguientes estipulaciones:

a) Los peticionarios Sres.del Castillo,ceden al Ayuntamiento de Mogán nueve hectáreas (9 Ha) de suelo delimitado gratuitamente y en el estado en que se encuentra actualmente (se adjunta plano de situación de los terrenos), reservándose treinta mil metros cuadrados (30.000 m2) divididos en cuatro lotes iguales de 7.500 m2 cada uno, que estén ubicados en sitio similar uno de otro, de igual densidad y características constructivas.

b) Como contrapartida el Ayuntamiento de Mogán ejecutará a su exclusiva costa la total planificación (proyectos y dirección de obras incluido),y total urbanización de dichos terrenos -las 12 Hectáreas-, y una vez concluida la misma, y que se fija en el plazo de tres años a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias Municipales cederá a favor de los peticionarios las cuatro parcelas o solares totalmente urbanizados, y recogida ya la total urbanziación por el Ayuntamiento de Mogán a todos los efectos legales.

Dichas parcelas serán edificables, con destino residencial turístico, y tendrá cada parcela su acometida de agua,luz y alcantarillado, las aceras pavimentadas y las calles asfaltadas con los báculos de luz pública correspondiente.

En caso por ejemplo que la densidad media de los 120.000 m2 sea 1,4 m3/m2,le corresponderia a los 7.500-m2 de cada uno de los solares la parte proporcional de la superficie edificable.

Se aclara que la densidad media de la que se habla es deducida la que corresponde al 10% como máximo de densidad que le corresponde al Ayuntamiento para equipamientos y dotaciones.

c) El proyecto a realizar por el Ayuntamiento deberá ser aprobado por ambas partes con el fín de dejar definidos los solares a recibir por cada uno de los Hrnos. del Castillo y que deberán situarse en primera línea con vistas francas al mar, y en la parte mas alta que esté cercana a la carretera y a la distancia de 30 mts. aproximadamente.

d) Los Hrnos.del Castillo y del Castillo no se obligan a ningún pago con la ejecución del convenio,siendo a cargo del Ayuntamiento.

e) En las nueve hectáreas ya anteriormente citadas se entiende ya incluido los solares que le corresponden al Ayuntamiento,la zona de equipamientos y todos los derechos del Ayuntamiento dimanantes de la Ley del Suelo y concordantes,las calles, zonas verdes,aceras,etc.etc.

Así mismo por el Pleno se faculta al Sr.Alcalde Presidente para la gestión y desarrollo de los criterios de aplicación y ejecución del convenio establecido, así como para el encargo,elaboración y firma de cuantos documentos,de diverso tipo sean precisos para la efectividad y puesta en marcha del acuerdo alcanzado y suscrito con los interesados por medio del presente acuerdo Plenario."

Y para que conste a los efectos procedentes y a tenor del art. 321 del Regla

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR

La comisión [illegible] provisionalmente, [illegible] de expediente [illegible] Ayuntamiento [illegible]

Moya [illegible]

AYUNTAMIENTO DE MOYA
SECRETARIA

# CAPITULO III

## INFORMACION URBANISTICA

### 3.1.- NORMATIVA DE APLICACION

El presente planeamiento cumplirà con lo dispuesto en la vigente Ley de Regimen del Suelo y Ordenaciòn Urbana y demàs legislaciòn concordante.

Se redactò el mismo al amparo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Mogàn, promovidas por el citado Ayuntamiento y aprobadas definitivamente por la Comisiòn de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesiòn celebrada el dia 17 de Noviembre de 1.987. Se ajustarà pues el Plan Parcial a las determinaciones siguientes, definidas en las precitadas Normas Subsidiarias, para el Poligòno 18:

Superficie = 13,90 Ha.
Uso = Residencial.
Uso permitido = Comercial y administrativo.
Densidad màxima = 65 viviendas /Ha.
Numero de viviendas = 900 unidades.
Numero de habitantes = 3.600
Edificabilidad = 0,65 m2/m2. 0'5 m²/m² máx NSM
Reserva obligatoria = Zona deportiva de 0,24 Ha. y comercial de 5 m2/construidos / vivienda.
Numero de aparcamientos = 1 plaza / vivienda.
Parcela minima = 120 m2.
Sistema general = Vial de penetraciòn al Poligòno 19.
Dotaciones complementarias = La zona comercial se dotarà, sin perjuicio de los aparcamientos existentes, de una plaza de aparcamiento por cada 30 m2/m2. construido cerrado para recepciòn de basura.

h máx = 1 pl.

En edificios de 10 omàs viviendas se dotarà de un aparcamiento privado por vivienda, sin

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento, [illegible]

Mogán, [illegible]

AYUNTAMIENTO DE MOGAN - SECRETARIA

perjuicio de los aparcamientos pùblicos existentes.

3.2.- ADECUACION DEL AMBITO DE PLANEAMIENTO EN EL CONTEXTO MUNICIPAL

La implantaciòn del uso residencial en el Municipio de Mogàn se concentra fundamentalmente en los valles de Mogàn y Arguineguin y màs concretamente en la zona costera de los mismos.

Esta localizaciòn en el caso de Playa de Arguineguin, como ya hemos comentado, fue consecuencia de las inmejorables condiciones naturales de la zona y sus recursos derivados del hidromo (agricultura y pesca) como sus excelentes condiciones climatologicas y la paralela ejecuciòn de una infraestructura que complementase a las condiciones naturales, para responder a la creciente demanda de alojamientos de residencia permanente en esta zona del Municipio.

Si analizamos la ubicaciòn de los terrenos que configuràn el presente planeamiento, y cuyo objetivo principal es propiciar el desarrollo de Arguineguin observamos las siguientes circunstancias:

1ª.- Direcciòn de ensanche obligada del barrio de Arguineguin, dado la imposibilidad fisïca de dirijir la amplicaciòn hacia el Sur, Naciente y Poniente, por encontrarnos con el mar, la urbanizaciòn Cornisa del Sur y el limite con el Municipio de San Bartolome de Tirajana respectivamente.

2ª.- Colindante, pues, con el unico frente de desarrollo del citado barrio, lo que supone concentrar y aprovechar los recursos y servicios urbanos existentes y completar deficit dotacionales.

3ª.- Accesibilidad directa desde la actual comunicaciòn insular, con interseccion ò encuentro con la misma resuelto.

4ª.- Màs del ochenta por ciento de los terrenos afectados

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

La con[illegible] provisoriamente

expediente [illegible] 11 AGO. 1988

Ayuntamiento [illegible]

Mo[illegible]

AYUNTAMIENTO DE [illegible] SECRET[illegible]

por el planeamiento, por sus caracteristicas geologicas y topograficas, constituye laderas sin capacidad para ser usadas como zonas agricolas o ganaderas, por lo que no estamos cambiando la aptitud del suelo.

5ª.- En el àmbito del planeamiento no existen valores que merezcan protecciòn especial por razones de flora, fauna, valores culturales, etc.

Por estas motivaciones, y conociendo la conveniencia de que en el àmbito municipal, como bien define las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Mogàn, los suelos urbanizables respetan al màximo los recursos naturales y se aminore los impactos ambientales que todo desarrollo urbano provoca, estimamos que se cumple las pautas que la politica municipal propugna para el planeamiento presente.

## 3.3.-DESCRIPCION DEL AMBITO DE PLANEAMIENTO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Los terrenos objeto del planeamiento, correspondientes al poligòno 18 tienen una superficie de 139.000 m2., tal y como se especifica en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mogàn.

El àmbito del poligòno queda perfectamente delimitado en la hoja de planos nº 2 y sus linderos son:al Norte, linea convencional que le separa del suelo rùstico residual, y poligòno 19, al Sur, carretera general C-812 Las Palmas -Mogàn y linea de delimitaciòn del suelo urbano de Playa de Arguineguin vigente; al Naciente, linea convencional, que discurre en un tramo sensiblemente por la divisora de aguas, que le separa del suelo rùstico de protecciòn paisajistica, y en otro tramo como borde de franja para vial de penetraciòn que le separa del suelo rùstico residual, y al Poniente, con cauce pùblico de Pino Seco.

Todos los terrenos inicialmente eràn propiedad de los Hros. de Dña. Candelaria del Castillo y del Castillo, segùn Escritura Pùblica autorizada en esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, por el Notario D. Juan Zabaleta Corta, el 2 de Mayo de 1.966, al nº 2515 de orden, que se inscribio en el Registro de la Propiedad de Guia en el folio248 del libro 27 de Mogàn, tomo 553 del Archivo, Finca 1402, inscripciòn 1ª a nombre de la anterior titular Dña. Candelaria del Castillo y del Castillo.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA DE APROBACION

La comisión [illegible] provisionalmente [illegible] que el presente expediente [illegible] Ayuntamiento [illegible] Medio Ambiente [illegible] Secretario,

Posteriormente y como fase de convenio urbanistico entre los citados Propietarios y el Ayuntamiento, aquellos cedieròn a la Corporaciòn Municipal 9 Ha. de los citados terrenos como se recoge en copia de certificaciòn adjuntada en el Capitulo I.

Resumiendo pues, del poligòno 18, corresponde de forma indivisa, 9 Ha. al Ayuntamiento de Mogàn y las restantes 4,9 Ha. a los Herederos de Dña. Candelaria del Castillo y del Castillo, como resultado de convenio suscrito entre ambas partes

## 3.4.- CARACTERISTICAS NATURALES

### 3.4.1.- GEOLOGIA

La historia geològica pone de manifiesto que el desarrollo volcànico de la Isla de Gran Canaria, comenzo hace unos 14 millones de años, hacia el Miocenio Medio, con erupciones de lavas de tipo basàltico alcalino olivino. A esta formaciòn inicial de Basaltos Antiguos (serie I), la sigue una fase volcànica màs explosiva, con materiales de composiciòn sàlica, la mayor parte ignimbritas traqui-fonoliticas. Inmediato a este Complejo traquisienitico e ignimbritas asociadas, aparece como formaciòn la serie Fonolitica, con varios centros de emisiòn, afectando estas lavas fonoliticas a la zona sur de Gran Canaria. A esta actividad fonolitica en el Plioceno (5-6 millones de años), le precediò las formaciones de la serie Roque Nublo y pre Roque Nublo y desde entonces a la actualidad las erupciones volcànicas en la isla, son exclusivamente de composiciòn basàltica olivina, subdividida en tres series diferentes de basaltos (Basaltos modernos : series II, III y IV).

Las formaciones geològicas existentes en los terrenos del presente planeamiento corresponden a basaltos miocenos (basaltos antiguos, serie basàltica I) como substrato de los mismos, sin observarse afloraciones dada su proximidad al litoral, y cubriendo a la formaciòn anterior aparecen ignimbritas traqui-fonoliticas, con un suave buzamiento hacia el mar, constituyendo todos los acantilados del litoral. Esta ùltima serie consta de una sucesiòn tubular de mantos de tobas soldadas, destacando perfectamente cada una de las unidades de enfriamiento de la sucesiòn. Estas ignimbritas presentan las

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

[illegible] que el presente expediente [illegible] provisoriamente, en sesión del Ayunta[illegible] 1 AGO. 1988 [illegible]

AYUNTAMIENTO DE [illegible]
SECRETARIA

las zonaciones verticales tipocas en estos depòsitos de "ash-flow" y que se manifiestan por cambios en el color, grado de soldadura, densidad y estructuras. Domina el color gris-verdoso, aunque destaca màs y son frecuentes los tonos pardos en zonas superficiales oxidadas. Aparte de estas dos formaciones reseñadas, se encuentra en las depresiones de la cuenca, unos incipientes depòsitos sedimentarios que la cubre parcialmente (aluviones y colaviones).

Por tanto, se estima que los terrenos objeto del planeamiento son aptos para cualquier tipo de estructura edificatoria con cimentaciones normales, sin necesidad de acudir a tipos especiales de cimentaciòn. Los desmontes de seguridad, a no ser por motivos estèticos. La excavaciòn es imposibles ejecutarla solo por medios mecànicos, siendo imprescindible el uso de explosivos. Los terraplenes se pueden hacer con tierras de la zona baja proxima al cauce del barranquillo de Pino Seco, aunque es aconsejable para tales rellenos, dada la escasez de tierra, ejecutar pedraplenes con remate o recubrimiento de tierra.

### 3.4.2.- MORFOLOGIA

La morfologìa de los terrenos del planeamiento se va a considerar desde los diversos aspectos que tiene mayor relevancia e incidencia en el mayor o menor grado y calidad de su aprovechamiento residencial. Tales aspectos responden a:

#### Hipsometria. Clinometria

Las diferencias de nivel son poco acusadas dentro del àmbito del planeamiento, alcanzando los 50 mts. entre el nivel de mar (playa de Las Marañuelas) y la divisoria de agua de la loma situada al Norte (Naciente del planeamiento), mientras que en la depresiòn de la cuenca por donde discurre la canalizaciòn del barranquillo de Pino Seco, en una profundidad inferior a 400 mts. contrariamente, no se alcanza cotas superiores a 15 mts.

Por tanto la zona de terrenos lindantes con el cauce pùblico canalizado de Pino Seco tiene una pendiente suave, que suele ser inferior al 8%. El

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA DE APROBACION

La consignada en la hoja anterior, que el presente expediente tod provisoriamente, en sesión de Ayuntamiento de fecha 10 AGO. 1988 Mogán

El Secretario,

resto del territorio se distribuye entre pendientes comprendidas entre el 6% y el 25%.

Accesibilidad

Considerando como punto de acceso obligado, la intersecciòn ejecutada y en servicio con la carretera general C-812, Las Palmas-Mogàn (P.K. 67,200), todo el àmbito territorial del planeamiento està situado a distancias reales variables entre 0 y 0,5 kms. lo cual es sobradamente aceptable.

Distancia y vistas al mar

Todo el planeamiento se encuentra situado entre 150 y 600 mts. del mar, en proyecciòn horizontal.

La distancia-tiempo (lineas isocronas) de un usuario de la playa considerando una velocidad tipo para diferentes pendientes en el recorrido de 5 km/h. nos arroja un màximo de 15 minutos para cualquier punto del planeamiento. La distancia-tiempo màxima (a la zona del Puerto con 1 km. de distancia) seria 18 minutos.

En cuanto a vista al mar podrìa estimarse que màs del 80% del planeamiento tiene vista considerando que el arco de horizonte marino visto estè por encima de un angulo de 30º.

3.4.3.- CLIMATOLOGIA

Es sobradamente conocida la absoluta bomdad del tiempo en el Sur-Oeste de Gran Canaria. De la simple contemplaciòn de cualquier cuadro de temperaturas medias mensuales a distintas horas del dia, para distintos años, se observa que las obsilaciones son inferiores a 5º C, y que las variaciones anuales medias entre mes màs frio y mes màs calido, es sensiblemente 18º C y 27º C.

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

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisionalmente

La ...
expedi...
Ayunta...

10 AGO. 1989

En cuanto a la pluviometrìa, de todos es sabido el caracter de escasa e imprevisible que tiene en la Isla de Gran Canaria, registrandose un promedio de 300 mm. año en la Isla, y que los buenos años de lluvia han sido 1.953-54; 1.962-63; 1.967-68; 1.971-72; 1.978-79; 1.984!85. En la zona Sur-Oeste de la Isla, y concretamente en las proximidades y àmbito del planeamiento, se ubica la baja pluviomètrica insular. De los datos suministrados por los pluviomètros màs pròximos (San Jose de Arguineguin, Arguineguin-Cesa, La Verga y Puerto Rico), tenemos que la pluviometrìa, arroja en 30 años de serie, un promedio de 100 mm. por año, y que la isoyeta de 100 mm. se situa entre Arguineguin y San Jose, aproximadamente discurriendo a 500 mts. de la costa, por lo que los terrenos de planeamiento al igual que Balito, Puerto Rico y la Verga, les corresponde un promedio anual de 90 mm. en la serie de 30 años examinada. Conviene destacar que las lluvias en esta zona, se provocan con temporales del Sur (armatàn) y que tiene caracter torrencial, de muy corta duraciòn, estimandose que en años de alta pluviometrìa, los dias de lluvia no superàn la media docena en el mes o meses que se producen las precipitaciones y el resto corresponde a dias con sol luciendo.

## 3.5.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los terrenos afectados por el Planeamiento, han tenido hasta la actualidad, un deficitario aprovechamiento agricola, con un veinte por ciento aproximadamente de su superficie destinado al cultivo del tomate. La carretra general de Las Palmas a Mogàn, que ha constituido por suerte, una barrera al desarrollo espontáneo del Nucleo Urbano de Playa de Arguineguin, no ha sido suficiente para que en su margen derecha aparezca asentamiento edificatorio antiguos, con las caracteristicas tipicas de apoyo en carretera, correspondiente hoy al suelo urbano con delimitaciòn vigente. Se destaca que los terrenos de ubicaciòn y caracteristicas naturales similares a estar situados en el siguiente loma colindante con la margen derecha del barranquillo de Pino Seco, estan totalmente consolidados por la edificaciòn (residencial-turistico).

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA DE PUBLICACION

La condición [illegible] que el presente expediente [illegible] provisionalmente, en [illegible] Ayuntamiento. Hace [illegible]

Mogán, 19 DIC. 1988

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

Como respuesta a la politica urbanistica municipal las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, recogen como suelo urbanizable los terrenos objeto de planeamiento, desde su aprobaciòn, en Noviembre del pasado año.

En cuanto a edificaciones en los terrenos del planeamiento, se observa la carencia total, a excepciòn de una vivienda antigua, junto al encuentro de la carretera general Las Palmas - Mogàn y la canalizaciòn del barranquillo de Pino Seco, que deberà ser considerado fuera de ordenaciòn y para lo que se propone al Ayuntamiento de Mogàn y a la Direcciòn General de Carreteras (Consejeria de Obras Pùblicas) su demoliciòn. Existe tambien un depòsito regulador municipal fuera de servicio, que serà demolido, dado su escasa cabida y baja cota de ubicaciòn.

Tampoco existe dentro de los terrenos del planeamiento ningùn tipo de infraestructura urbana.

## 3.6.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS DE APOYO

De los servicios de infraestructura urbana existentes en el casco de Playa de Arguineguin, servirà de apoyo al presente planeamiento de promociòn municipal lo siguiente:

VIARIO: Intersecciòn en servicio con la carretera general C-812 de Las Palmas a Mogàn, circunvalaciòn por el Sur.

SANEAMIENTO:

- Depuradora de aguas residuales de oxidaciòn total y emisario submarino, en servicio, situados en las proximidades de la fabrica de cemento.

- Equipo de bombeo de aguas residuales, en servicio, situado junto al cauce del barranco de Arguineguin.

- Colector general de 400 mm. de diametro que discurre desde la intersecciòn y por la avenida de La Charca, hasta equipo de bombeo anteriormente citado.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisoriamente

1 ABR. 1989

En cuanto a equipamiento urbanos existentes, destacaremos aquellos que estan suficientemente dotados, para absorver el presente planeamiento.

| | |
|---|---|
| * Religioso | Iglesia Parroquial. |
| * Cultural | Guarderia infantil<br>Biblioteca. |
| * Sanitario | Clinica del mar.<br>Farmacia.<br>Casa del Medico. |
| * Administrativos y Servicios | Correos.<br>Ayudante de Marina.<br>Estaciòn de servicios (gasolinera) |

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento Pleno de [illegible] 198[illegible]

Mogán, [illegible] 198[illegible]

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

## CAPITULO IV

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

Como objetivos prioritarios del Planeamiento, tenemos:

1º) Propiciar el desarrollo urbano, natural y equilibrado, del barrio de Playa de Arguineguin, favoreciendo y ampliando la oferta de suelo en la zona.

2º) Adquirir patrimonio municipal de suelo con caracter inmediato, en fase al convenio urbanistico previo establecido con la iniciativa privada, que permita al Ayuntamiento realizar una politica acertada de oferta de suelo y viviendas sociales, asi como un control del mercado de los mismos.

3º) Crear las reservas de suelo necesarias para las dotaciones de equipamiento comunitario, cubriendo los deficit existentes en la zona.

4º) Provocar el establecimiento de la poblaciòn de servicio, que el desarrollo turistico del Municipio demanda, en àreas pròximas.

Los dos primeros objetivos, vienen avalados por los criterios establecidos al delimitar el poligono objeto de planeamiento en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y la aceptaciòn previa del convenio urbanistico establecido entre Ayuntamiento de Mogàn e iniciativa privada.

Para el tercer objetivo, el criterio ha sido aumentar los mòdulos minimos de reserva para dotaciones en suelo residencial definidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento.

El ùltimo objetivo requiere el criterio de potenciar las condiciones naturales de la zona (vistas al mar, soleamiento, calidad ambiental, etc.), elecciòn de una tipologìa edificatoria adecuada, una acertada oferta municipal de suelo y viviendas de protecciòn oficial y por ùltimo establecer las instalaciones dotacionales con caracter urgente.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

CERTIFICACION DE APROBACION

provisoriamente

10 AGO. 1988

AYUNTAMIENTO

# CAPITULO V

## ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

Como consecuencia de constituir el presente Planeamiento, la ampliaciòn del nùcleo urbano de residencia permanente de Arguineguin, mediante convenio urbanistico entre el Administraciòn Municipal e iniciativa prìvada, el estudio de alternativas se basa en considerar la presente ordenaciòn, como continuidad de la trama urbana existente, con programaciòn de la red viaria apoyada ineludiblemente en su conexiòn con la red general de comunicaciones (carretera general C-812, Las Palmas a Mogàn) interior al planeamiento, y que permita principalmente la penetraciòn hacia el interior del territorio, que viabilice el desarrollo posterior del poligono de S.A.U. ubicado màs al fondo.

La primera alternativa, a partir del criterio de apoyo especificado en el pàrrafo anterior, se centrò en la distribuciòn de usos, ubicado de forma que se conectasen con los existentes en el suelo urbano consolidado colindante, especialmente el dotacional.

En un segundo nivel, se estudio la red viaria interior, apoyada en la vìa de penetraciòn, adaptandola al màximo a las condiciones topograficas del terreno y en fase a una evoluciòn fisica del territorio, donde las variables de vistas al mar, soleamiento y accesibilidad, teniàn mayor entidad que el resto de las consideradas.

Por ùltimo se estudiò diversas alternativas para temas concretos, de menor relevanccia en la definiciòn de la estructura urbanistica de la ordenaciòn, tales como tipologìas edificatorias, dimensionado de las parcelas de uso residencial, trazado red peatonal, etc.

Como consecuencia de las alternativas fundamentales descritas se ha concretado la estructura urbanistica que queda suscintamente descrita en el capitulo siguiente.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

La Comisión [illegible] el presente expediente [illegible] previsoriamente, en sesión [illegible] Ayuntamiento. Mogán [illegible]

Mogán [illegible]

El Secretario,

# CAPITULO VI

## DESCRIPCION DE LA ESTRUCTURA URBANISTICA

### 6.1.- LA ESTRUCTURA URBANISTICA

La estructura urbanistica elegida se vertebra sobre un vial principal de penetraciòn, que partiendo de la conexiòn con la carretera general de Las Palmas a Mogàn, atraviesa el àmbito del planeamiento de Sur a Norte.

Con el fin de provocar la conexiòn con los usos dotacionales existentes, tal y como se manifiesta en la hoja de planos nº 4 (relaciòn del poligono con las zonas urbanas colindantes), la estructura urbanistica elegida se condeiciona a la implantaciòn de usos dotacionales a lo largo de una banda situada al poniente del planeamiento, dando continuidad a los existentes y siguiendo la margen izquierda de la canalizaciòn del barranquillo de Pino Seco, en los terrenos màs llanos de la actuaciòn, y por tanto màs adecuados para tales equipamientos.

El resto del territorio con una clinometrìa practicamente uniforme, excepto la zona màs proxima a la divisoria, se ha tenido en cuenta para determinar la tipologia edificatoria que se piensa implantar en las parcelas, desechando la edificaciòn escalonada, dado la inexistencia de pendientes acusadas. Dentro del uso residencial, y atendiendo a las exigencias del mercado de suelo y la politica urbanistica municipal y convenio urbanistico existente, se han establecido tres tipologìas edificatorias, las parcelas F, que corresponde a viviendas unifamiliares, de demanda social, independientes y adosadas, las parcelas B, que responde a edificios aislados de viviendas colectivas, con zonas amplias ajardinadas de caracter privado, y las parcelas tipo V, que responden a viviendas unifamiliares aisladas, tipo chalet.

El Centro Comercial se ha ubicado en la entrada del àmbito de actuaciòn pròximo al nùcleo consolidado de Arguineguin, con el fin de cubrir el deficit en dicho sector barrio.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

provisionalmente

10 MAR. 1988

El Secretario

La red viaria, como elemento primordial de la estructura urbanistica venìa condicionada al punto de conexiòn con la carretera general C-812 de Las Palmas a Mogàn (con la intersecciòn ejecutada y en servicio) y a provocar la penetraciòn para el suelo apto para urbanizar situado màs al interior de la presente actuaciòn. Ello ha provocado la creaciòn de una via principal (vial A), desde donde fluye el resto del viario interior con estructura de menor jerarquia. Se ha propiciado viales bidireccionales con fondo de saco, con el fin de eliminar el tràfico de paso, generado por la propia actuaciòn, con el fin de evitar ruidos y contaminaciòn atmosferica que afecte a la tranquilidad de los alojamientos residenciales. El resto del viario lo constituye una malla irregular, perfectamente adaptada a la topografia del terreno (pendiente media inferior al 5%).

La red peatonal es irregular, y se ha concebido de forma que quede perfectamente conectada las zonas residenciales con todos los usos dotacionales y zonas verdes.

Como resumen, se podrìa describir la estructura urbanistica, como aquella que se apoya en un eje principal, de penetraciòn con una malla irregular y alguna ramificaciòn de corto trazado, para provocar aislamiento en dichas zonas, protegiendolas de elementos contaminantes (ruidos, poluciòn, etc.).

## 6.2.- TRATAMIENTO DE LAS ZONAS VERDES

Al margèn de las zonas libres de caracter prìvado que quedan incluidas en el interior de las parcelas, como consecuencia de que la ocupaciòn edificatoria no cubre la totalidad del terreno, existen zonas libres de uso pùblico. Estas zonas se califican en:

a) Zonas libres en parcelas de equipamientos

Estas superficies tienen el caracter de parques para el uso pùblico. Para el logro de tal objetivo, todas ellas se acondicionaràn de acuerdo con la actividad a la que estè vinculada. En tal sentido, las de las zonas deportivas se ajardinaràn y en ellas se instalaràn juegos de niños al aire libre, tales como toboganes, columpios, estructuras tubulares, tec. En las zonas comerciales, administrativas y sociales, la mayor parte de la superficie libre se pavimentarà con loseta a

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA DE APROBACION

La [illegible] provisoriamente, [illegible] expediente [illegible] 1 ABR. 1989 Ayuntamiento [illegible] Megún [illegible]

El Secretario,

modo de plaza, realizandose un amueblamiento ùrbano, con paterres, bancos y su alumbrado pùblico conveniente. La superficielibre de las zonas escolares quedarà vinculada exclusivamente a este uso. Los proyectos de obras de estos equipamientos deberàn incluir el tratamiento con todo detalle de las zonas libres vinculadas a sus usos.

b) Zonas verdes pùblicas

Formada por las zonas verdes ajardinadas, que se ùbica en la franja dotacional de terrenos de pendientes muy suaves. Sin tratamiento se harà a base de jardines, sendas peatonales, hitos, arboreos destacables y uso de vegetaciòn autoctona xerofitica en espacios diseminados. Las instalaciones que se implanten para la conservaciòn y disfrute de las mismas tendràn un caracter rùstico y a ser posible desmontable. El forjado de los aparcamientos subterraneos se tratarà como plaza, integrada perfectamente en el resto de la zona ajardinada.

c) Plazas

Seràn recintos o superficies pavimentadas, con amueblamiento ùrbano, paterres, bancos, etc. alumbrados convenientemente. Las instalaciones que se implanten para esparcimiento lùdico de las mismas tendràn que integrarse en el conjunto de la plaza. Serà objeto de proyecto tècnico especifico previo a la ejecuciòn de estos recintos, de acuerdo con lo previsto en el Plan de Etapas.

d) Areas de juegos

Su tratamiento es similar al de las plazas, procurando que el amueblamiento contemple juegos de niños, tales como toboganes, columpios, rampas de patinaje, etc.

## 6.3.- DOTACIONES

Se establece el caracter pùblico y propiedad municipal de todas las dotaciones, a excepciòn del cincuenta por ciento (50%) del equipamiento comercial.

De la simple observaciòn de los cuadros de superficie especificados en el Capitulo VIII de la presente Memoria, queda de manifiesto que las dotaciones establecidas superan los mòdulos mìnimos para el suelo residencial, establecidos en el Art. 10 del

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA DE APROBACION

La Comisión para hacer constar, que el presente expediente, fue aprobado provisionalmente, en sesión de

Ayuntamiento de Mogán

"Mogán, a ... de ... de 19..."

El Secretario,

anexo al Reglamento de Planeamiento, con la salvedad y en una superficie mìnima en Centros Docentes, motivado porque en suelo escolar adyacente, situado al Poniente de la dotaciòn del presente Planeamiento, se consideran cubiertas las necesidades de enseñanza Preescolar y Guarderias, asi como E.G.B. y es voluntad del Ayuntamiento la creaciòn de un Centro de Bachillerato Unificado Polivalente (B.U.P. de 12 unidades) en esta actuaciòn, lo que requiere una parcela de 9.000 m2. como la establecida. En cualquier caso, si se estimase oportuno, la dotaciòn escolar, linda con sistemas de espacios libres y zona deportiva, que superan las reservas de suelo exigidas, y que permitirian trasvasar la superficie minima que cubriria la superficie en Centros Docentes ò incluso reserva de 10.000 m2. para la implantaciòn de un E.G.B. (16 unidades).

6.4.- APARCAMIENTOS

De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, y el nùmero de viviendas obtenidas, se precisa 780 aparcamientos. A las vista de la hoja de plano nº 10, se situan al aire libre, anejo a la red viaria 190 plazas. Las restantes 590, seràn interiores, correspondiendo 490 plazas a viviendas situadas en planta semisòtano o baja de las parcelas tipo B y V, y las restantes 100 plazas se ubicaràn en planta semisòtano situada en la zona verde localizada entre la zona escolar y social.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisoriamente

10 SEP. 1988

# CAPITULO VII.- DESCRIPCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS

## 7.1.- RED VIARIA

### 7.1.1.- INTRODUCCION

A la Urbanizaciòn se accedera mediante la intersecciòn existente en el P.K. 67,300 de la carretera C-812 de Las Palmas a Mogàn (circunvalaciòn sur). Este es el unico apoyo de la Urbanizaciòn con el sistema general. La citada intersecciòn esta ejecutada y en servicio.

### 7.1.2.- VIARIO INTERIOR

Dado que el ambito de planeamiento en la zona de Arguineguin continua colindando con el poligono estudiado, se deja previsto en este plan que el vial principal de la urbanizaciòn continue hasta enlazar con los poligonos 19 y 34 de S.A.U. recogidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del T.M. de Mogàn. Desde esta via principal, tipo boulevard, parten las vias interiores que dan lugar en su parte izquierda a unos cierres en anillo que dan servicio a todas y cada unas de las parcelas.

Los viales se han adaptado, en lo posible, al terreno con suaves pendientes, y con la siguiente jerarquia:

| | CALZADA | ACERAS | TOTAL (m) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Sin apar | con aparcamiento en linea | con aparcamiento en bateria |
| Via distribuidora principal. | 2 x 5,50 | 1,75+1+2,25 | 16 | - - | - - |
| Via distribuidora normal | 7 | 2 x 1,75 | 10,50 | 13,00 | 15,50 |
| Via de servicio | 3,50 | 2 x 1,75 | 7,00 | 9,50 | - - |

Las caracteristicas del trazado, tanto en planta como en alzado, se determinaròn en este Proyecto a la vista de las caracteristicas topograficas del terreno.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

[illegible] provisionalmente [illegible] 1 AGO. 1988 [illegible]

Ayuntamiento [illegible]

Mogán [illegible]

AYUNTAMIENTO DE MOGAN - SECRETARIA

Dado el terreno existente y con tràfico T3, se determina que el tipo de firme a ejecutar serà una sub-base granular de 15 cms. sobre terreno compactado, y una base de macadam asfaltico de 15 cms. de espesor con riego de penetraciòn de 5 kg/m2. y doble tratamiento superficial.

El tipo de afirmado en las acera con loseta tipo Sto. Domingo a color, sobre una solera de hormigòn de 10 cm. de espesor, con dimensiones de 25x25. Los bordillos seràn de hormigòn.

En el presente Proyecto, se estudia la ordenaciòn del tràfico y la señalizaciòn y marcaje viario necesario.

Se ha previsto un 50% de los aparcamientos en los viarios de las parcelas y el resto distribuido a lo largo del viario, con dos fondos de saco en donde en el futuro conectarà la ampliaciòn de suelo que se califique.

## 7.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Siguiendo la normativa que marcan las Normas Subsidiarias de Planeamiento del T.M. de Mogàn, se calcula la red para una dotaciòn minima de 200 lt/hab/dia.

La red se proyecta de tipo mallado, por ser màs ventajosa y garantizar el suministro en la mayor parte de la poblaciòn, aùn, en caso de rotura de algùn tramo. Se ha dejado previsto, ademàs de las acometidas, las bocas de riego para zonas verdes y las bocas contraincendio.

El deposito regulador, situado en el punto culminante en la ladera del N.E. a la cota absoluta 96 aproximadamente. Su capacidad es de 2.000 m3., que garantiza el suministro durente 3 dias (vease hoja de planos nº 14 .

Los càlculos de la red de distribuciòn, asi como el tipo, forma y dimenciones del depòsito regulador quedarà especificado en el Proyecto de Urbanizaciòn correspondiente.

Las fuentes de suministro de que dispone el presente Planeamiento y que cubren sobradamente las necesidades del mismo, corresponden a un pozo propiedad de los Herederos de Dña. Candelaria del Castillo y del Castillo, propietarios primitivos

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

La
expe
Ayun

provisionalmente

1 AGO

10 AGO. 1988

que han establecido el convenio con el Ayuntamiento de Mogàn. Las caracteristicas del citado pozo responden a:

Pozo Hoya Quemada: (Bco. de Arguineguin) con un caudal de 12 litros/ seg. con una profundidad de 96 mts. electrificado con bomba de elevaciòn de 15 lt/seg. que eleva a la cota 104 mts. y

Presa Cueva Las Niñas: 214 acciones, equivalente a 3 lt/seg. (segùn datos suministrados por la gerencia administrativa de la presa, cada acciòn tiene una equivalencia aproximada en agua de 12 horas/año, en base a estadìsticas a origen desde la puesta en servicio del citado embalse).

Asimismo el Ayuntamiento de Mogàn, tiene solicitado sondeos en la cuenca media del Bco. de Arguineguin, con el fin de cubrir con exceso la demanda poblacional del sector, e incluso en ùltima instancia, si fuere preciso, se recurriria a la desalinizaciòn y potabilizaciòn de agua salobre o de mar, mediante instalaciòn modulada y necesaria en la demanda poblacional no cubierta.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA [illegible]

La con[illegible] provisionalmente [illegible] que el presente expe[illegible] en el [illegible] Ayunta[illegible]

Mogán, 10 [illegible]

GOBIERNO DE CANARIAS
AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

## 7.3.- SANEAMIENTO

### 7.3.1.- ANTECEDENTES

La normativa actual exige la depuraciòn de las aguas residuales y dada la escasez de agua, resulta la conveniencia obligada el aprovechamiento para riego de zonas verdes de las aguas residuales tratadas, pero, al estar situada dicha depuradora en la trasera de Cementos Especiales dentro del T.M. de San Bartolome de Tirajana, se ha desechado la idea de incluir una red de riego.

La red se ha proyectado de tipo unitario.

### 7.3.2.- AGUAS RESIDUALES

Las aguas residuales se proyectan del tipo unitario, desaguando en caso de avenidas extraordinarias, por el aliviadero existente junto a la Estaciòn de Bombeo situada junto al Bco. de Arguineguin.

Las aguas depuradas van impulsadas desde este bombeo hasta la Estaciòn Depuradora existente en la trasera de Cementos Especiales. Desde esta Estaciòn el agua vierte por el Emisario Submarino alli existente.

El sistema de depuraciòn es el de oxidaciòn total (fangos activados en aireaciòn prolongada).

### 7.3.3.- DOTACION

Se adoptarà como dotaciòn media anual la de 200 l/hab/dia. y como caudal punta cuatro veces el medio.

Qm = 7396 x 200 = 1479,2 m3/dia.

Qpunta = 68,48 lt/seg.

### 7.3.4.- CONDUCCION

Para los càlculos, se debe de considerar como diametro minimo el de 300 mm. y como distancia minima entre pozos de registro la de 50 mts.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS - Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente - SECRETARIA DE POLITICA TERRITORIAL

provisoriamente

Lo
exped
Ayuntam
Mogán

Las velocidades estaràn comprendidas entre o,5 y 3,5 m/seg.

Las tuberias de saneamiento deberàn de ser de P.V.C. o fibrocemento, a fin de evitar pèrdidas por la juntas y posibles calcificaciones.

### 7.3.5.- AGUAS PLUVIALES

Se proyectarà con una superficie màxima de recogida de 700 m2. por rejilla, con una distancia màxima entre ellas de 63 mts. Se càlcula considerando exclusivamente la recogida de pluviales que vierten directamente sobre el viario.

## 7.4.- LIMPIEZA, RECOGIDA Y ELIMINACION DE BASURAS

La producciòn de residuos solidos se estima en 750 mg/hab. dia, segùn las Normas Subsidiarias en vigor, lo que nos da una cifra de 2,34 tn/dia, ò sea, con una media anual del 80% de ocupaciòn, 683,00 Tn/AFO.

El metodo de eliminaciòn debe de ser su traslado a la Planta de Recuperaciòn de Residuos Solidos del Cabildo, ubicada en Juan Grande (San Bartolome de Tirajana), ò bien, con vertidos diarios en contenedores situados en puntos de recogida especial, designado por el Ayuntamiento y Cabildo Insular, a tal fin.

En todo caso se prohibira el vertido simple en vertedero ò incineraciòn.

La retirada de escombros y material sobrante producto de desmonte y excavaciones, y su vertido en zonas concretas, seràn previamente aceptados por la Administraciòn actuante.

## 7.5.- DESCRIPCION GENERAL DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS

Las instalaciones que se preveen esta Urbanizaciòn son las siguientes:

A).- Red subterranea de Alta Tensiòn formada por conductores unipolar de aluminio tipo RHV de 3 (1x150) mm2 12/20Kv.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisionalmente

1 AGO. 1988

Dicha instalaciòn tiene origen en un poste junto al Bco. de Arguineguin de la linea que alimenta el casco de Arguineguin y finalizarà despues de pasar por la ET nº 1 en la ET nº 2.

El cierre de anillo de la Red de Alta Tensiòn se harà con la ejecuciòn del Proyecto de los Poligonos 19 y 34.

La longitud de este circuito serà aproximadamente de 450 mtos.

B).- Construcciòn y montaje de dos centros de Transformaciòn del tipo interior subterraneo, aislados hasta una tensiòn maxima de 24 Kv., con transformadores de relaciòn 20.000+-5+-10% / 400-231 V. de 2 x 630 Kva. cada uno. Aparellaje prefabricado bajo envoltura metalica.

C).- Red subterranea de Baja Tensiòn, que alimentarà las diferentes parcelas, incluso caja de distribuciòn a parcelas con sus fusibles de protecciòn.

D).- Red de Alumbrado Pùblico formado por luminarias que den un nivel de iluminaciòn en la calle de penetraciòn de 25 lux y las secundarias de 15 lux.

La red de suministro serla subterranea.

El costo de todas estas instalaciones seràn del orden de 56.000.000 Ptas. (CINCUENTA Y SEIS MILLONES DE PTAS).

## 7.6.- TELEFONIA

La red de telefonia se proyectarà con dos conductos de P.V.C. Ø 110 mm. en zanjas de 1 mts. de profundidad y protegidos con hormigòn.

Las arquetas de registro serlan del tipo H, excepto las de cruce que son del tipo D.

Las acometidas parten de arquetas tipo M, con lingitudes de tendido màximo de 50 mtos.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisoriamente

## CAPITULO VIII

## CUADROS 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 càlculo de las unidades de aprovechamiento que les corresponden en funciòn de la edificabilidad y de las condiciones de situaciòn de las propias parcelas destinadas al uso residencial.

| Nº PARCELA | USO PRINCIPAL | SUPERFIC M2. (1) | USO (2) | SITUAC. (3) | COEFC: 2 x 3 (4) | EDIFIC (5) | V.A. 1 x 4 x 5 (6) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B - 1 | Residencial en bloque | 1,560 | 0,9 | 1 | 0,9 | 1,26 | 1,769 |
| B - 2 | " | 2.653 | 0,9 | 0,9 | 0,81 | 1,26 | 2.707 |
| B - 3 | " | 2.522 | 0,9 | 0,85 | 0,73 | 1,26 | 2.319 |
| B - 4 | " | 3.400 | 0,9 | 0,9 | 0,81 | 1,26 | 3.470 |
| B - 5 | " | 3.250 | 0,9 | 0,85 | 0,73 | 1,26 | 2.989 |
| B - 6 | " | 4.650 | 0,9 | 0,9 | 0,87 | 1,26 | 4.746 |
| B - 7 | " | 2.684 | 0,9 | 0,85 | 0,77 | 1,26 | 2.604 |
| B - 8 | " | 1.830 | 0,9 | 0,85 | 0,77 | 1,26 | 1.775 |
| B - 9 | " | 3.180 | 0,9 | 0,85 | 0,77 | 1,26 | 3.085 |
| B - 10 | " | 1.980 | 0,9 | 0,80 | 0,72 | 0,91 | 1.297 |
| B - 11 | " | 1.730 | 0,9 | 0,80 | 0,72 | 0,91 | 1.133 |
| B - 12 | " | 1.880 | 0,9 | 0,80 | 0,72 | 0,91 | 1.232 |
| B - 13 | " | 3.226 | 0,9 | 0,80 | 0,72 | 0,91 | 2.113 |
| p.M. | Residencial en hilera | 3.629 | 0,8 | 1 | 0,8 | 1,6 | 4.645 |
| F - 0 | " | 120 | 0,8 | 1 | 0,8 | 1,6 | 153 |
| F - 1 | " | 120 | 0,8 | 1 | 0,8 | 1,6 | 153 |
| F -2 | " | 120 | 0,8 | 1 | 0,8 | 1,6 | 153 |
| F - 3 | " | 120 | 0,8 | 1 | 0,8 | 1,6 | 153 |
| F - 4 | " | 120 | 0,8 | 1 | 0,8 | 1,6 | 153 |
| F - 5 | " | 120 | 0,8 | 1 | 0,8 | 1,6 | 153 |
| F - 6 | " | 120 | 0,8 | 1 | 0,8 | 1,6 | 153 |
| F - 7 | " | 120 | 0,8 | 1 | 0,8 | 1,6 | 153 |
| F - 8 | " | 120 | 0,8 | 1 | 0,8 | 1,6 | 153 |

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

La [illegible] provisionalmente

expe[illegible]

Ayuntam[illegible]

Mo[illegible]

| Nº PARCELA | USO PRINCIPAL | 1<br>SUPERFIC. M2 | 2<br>USO | 3<br>SITUAC. | 4<br>COEF. 2 x 3 | 5<br>EDIFC. | 6<br>V.A. 1 x 4 x 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| F - 9 | Residencial en hilera | 120 | 0,8 | 1 | 0,8 | 1,6 | 153 |
| F - 10 | " | 120 | 0,8 | 1 | 0,8 | 1,6 | 153 |
| F - 11 | " | 120 | 0,8 | 1 | 0,8 | 1,6 | 153 |
| F - 12 | " | 205,50 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 146 |
| F - 13 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 146 |
| F - 14 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 146 |
| F -15 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 146 |
| F - 16 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 146 |
| F - 17 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 146 |
| F - 18 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 146 |
| F - 19 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 146 |
| F - 20 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 146 |
| F - 21 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 146 |
| F - 22 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 146 |
| F - 23 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 146 |
| F - 24 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 146 |
| F - 25 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 146 |
| F -26 | " | 147 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 178 |
| F - 27 | " | 200 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 243 |
| F - 28 | " | 160 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 194 |
| F - 29 | " | 171,50 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 208 |
| F - 30 | " | 179 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 217 |
| F - 31 | " | 179 | 0,8 | 0,95 | 0,76 | 1,6 | 217 |
| F - 32 | " | 140 | 0,8 | 0,9 | 0,72 | 1,6 | 161 |
| F - 33 | " | 160 | 0,8 | 0,9 | 0,72 | 1,6 | 184 |
| F - 34 | " | 180 | 0,8 | 0,9 | 0,72 | 1,6 | 207 |

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisoriamente

1 AGO. 1983

10 ENE. 1983

| Nº PARCELA | USO PRINCIPAL | 1 SUPERFIC. M2 | 2 USO | 3 SITUAC. | 4 COEF. 2 x 3 | 5 EDIFC. | 6 v.A. 1 x 4 x 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| F - 35 | Residencial en hilera | 120 | 0,8 | 0,9 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 36 | " | 120 | 0,8 | 0,9 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 37 | " | 120 | 0,8 | 0,9 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 38 | " | 120 | 0,8 | 0,9 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 39 | " | 120 | 0,8 | 0,9 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 40 | " | 120 | 0,8 | 0,9 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 41 | " | 120 | 0,8 | 0,9 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 42 | " | 120 | 0,8 | 0,9 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 43 | " | 120 | 0,8 | 0,9 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| f - 44 | " | 130 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 149 |
| F - 45 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 46 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 47 | " | 132,50 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 152 |
| F - 48 | " | 132,50 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 152 |
| F - 49 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 50 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 50 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 072 | 1,6 | 138 |
| F - 51 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 52 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 53 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 54 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 55 | " | 120 | 0,8 | 095 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 56 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 57 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 58 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 59 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 138 |

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisionalmente

AYUNTAMIENTO DE

| Nº PARCELA | USO PRINCIPAL | 1<br>SUPERFIC. M2 | 2<br>USO | 3<br>SITUAC. | 4<br>COEF. 2 x 3 | 5<br>EDIFC. | 6<br>v.A. 1 x 4 x 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| F - 60 | Residencial en hilera | 130 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 61 | " | 130 | 0,8 | 0,95 | 0.72 | 1,6 | 138 |
| F - 62 | " | 130 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 63 | " | 130 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 138 |
| F - 64 | " | 133 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 124 |
| F - 65 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 66 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 67 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 68 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 68 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 70 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 71 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 72 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 73 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 74 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 75 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 76 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 77 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 78 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 79 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 80 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 81 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 82 | " | 120 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,3 | 112 |
| F - 83 | " | 126 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 137 |
| F - 84 | " | 182,75 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 209 |
| F - 85 | " | 162 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 187 |

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisionalmente

| Nº PARCELA | USO PRINCIPAL | 1<br>SUPERFIC. M2 | 2<br>USO | 3<br>SITUAC. | 4<br>COEF. 2 x 3 | 5<br>EDIFC. | 6<br>v.A. 1 x 4 x 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| F - 86 | Residencial en hilera | 162 | 0,8 | 0,85 | 0,68 | 1,6 | 176 |
| F - 87 | " | 188 | 0,8 | 0,85 | 0,68 | 1,6 | 205 |
| F - 88 | " | 162 | 0,8 | 0,85 | 0,68 | 1,6 | 176 |
| F - 89 | " | 165,75 | 0,8 | 0,85 | 0,68 | 1,6 | 180 |
| F - 90 | " | 170 | 0,8 | 0,85 | 0,68 | 1,6 | 185 |
| F - 91 | " | 175 | 0,8 | 0,85 | 0,68 | 1,6 | 191 |
| F - 92 | " | 195 | 0,8 | 0,85 | 0,68 | 1,6 | 212 |
| F - 93 | " | 210 | 0,8 | 0,85 | 0,68 | 1,6 | 228 |
| F - 94 | " | 190 | 0,8 | 0,85 | 0,68 | 1,6 | 207 |
| F - 95 | " | 171 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 197 |
| F - 96 | " | 153 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 177 |
| F - 97 | " | 160 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 185 |
| F - 98 | " | 206 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 239 |
| F - 99 | " | 185 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 214 |
| F - 100 | " | 170 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 197 |
| F - 101 | " | 242 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 280 |
| F - 102 | " | 236,50 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 274 |
| F - 103 | " | 212 | 0,8 | 0,95 | 0,72 | 1,6 | 246 |
| F - 104 | " | 185 | 0,8 | 1 | 0,80 | 1,6 | 51 |
| F - 105 | " | 216 | 0,8 | 1 | 0,80 | 1,6 | 60 |
| F - 106 | " | 166,75 | 0,8 | 1 | 0,80 | 1,6 | 47 |
| F - 107 | " | 152,50 | 0,8 | 1 | 0,80 | 1,6 | 42 |
| F - 108 | " | 160 | 0,8 | 1 | 0,80 | 1,6 | 45 |
| V - 1 | Unifamiliar | 655 | 1 | 0,90 | 0,90 | 0,35 | 209 |
| V - 2 | " | 370,75 | 1 | 0,90 | 0,90 | 0,35 | 118 |
| V - 3 | " | 575 | 1 | 0,90 | 0,90 | 0,35 | 184 |

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisionalmente

1 AGO. 1989

| Nº PARCELA | USO PRINCIPAL | 1<br>SUPERFIC. M2 | 2<br>USO | 3<br>SITUAC. | 4<br>COEF. 2 x 3 | 5<br>EDIFC. | 6<br>v.A. 1 x 4 x 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| V - 4 | Unifamiliar | 465 | 1 | 0,90 | 0,90 | 0,35 | 149 |
| V - 5 | " | 600 | 1 | 0,90 | 0,90 | 0,35 | 192 |
| V - 6 | " | 450 | 1 | 0,90 | 0,90 | 0,35 | 144 |
| V - 7 | " | 450 | 1 | 0,90 | 0,90 | 0,35 | 144 |
| V - 8 | " | 450 | 1 | 0,90 | 0,90 | 0,35 | 144 |
| V- 9 | " | 450 | 1 | 0,90 | 0,90 | 0,35 | 144 |
| V - 10 | " | 450 | 1 | 0,90 | 0,90 | 0,35 | 144 |
| V - 11 | " | 450 | 1 | 0,90 | 0,90 | 0,35 | 144 |
| V - 12 | " | 450 | 1 | 0,90 | 0,90 | 0,35 | 144 |
| V - 13 | " | 450 | 1 | 0, 85 | 0, 85 | 0,35 | 134 |
| V - 14 | " | 450 | 1 | 0, 85 | 0, 85 | 0,35 | 134 |
| V - 15 | " | 450 | 1 | 0, 85 | 0, 85 | 0,35 | 134 |
| V - 16 | " | 450 | 1 | 0, 85 | 0, 85 | 0,35 | 134 |
| V - 17 | " | 450 | 1 | 0, 85 | 0, 85 | 0,35 | 134 |
| V- 18 | " | 450 | 1 | 0, 85 | 0, 85 | 0,35 | 134 |
| V - 19 | " | 450 | 1 | 0, 85 | 0, 85 | 0,35 | 134 |
| V - 20 | " | 450 | 1 | 0, 85 | 0, 85 | 0,35 | 134 |
| V - 21 | " | 450 | 1 | 0, 85 | 0, 85 | 0,35 | 134 |
| V - 22 | " | 587,50 | 1 | 0, 85 | 0, 85 | 0,35 | 175 |
| V - 23 | " | 402,50 | 1 | 0,80 | 0, 80 | 0,5 | 161 |
| V - 24 | " | 350 | 1 | 0,80 | 0,80 | 0,5 | 128 |
| V - 25 | " | 325 | 1 | 0,80 | 0,80 | 0,5 | 130 |
| V - 26 | " | 320 | 1 | 0,80 | 0,80 | 0,5 | 128 |
| V - 27 | " | 468 | 1 | 0,80 | 0,80 | 0,5 | 187 |
| V - 28 | " | 437 | 1 | 0,80 | 0,80 | 0,5 | 175 |
| | | | | | TOTAL V.A..... | | 56.671 |

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA [illegible]

[illegible] al presente expediente [illegible] provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento Pleno [illegible]

Mogán [illegible]

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

| PARCELA | USO PRINCIPAL | SUPERFICIE M2. |
|---|---|---|
| C.C. SOCIAL | Civico-social | 2.041,00 |
| Z.C. | Comercial | 4.140,00 |
| Z.E. | Escolar | 9.000,00 |
| Z.D. | Deportivo | 5,300,50 |
| T O T A L | | 20.481, |

Como resùmen se establece el cuadro de superficie totales de suelo que tiene aprovechamiento edificatorio dentro de este plan parcial ..

| USOS | SUPERFICIE DE SUELO | PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL DEL PLAN |
|---|---|---|
| Residencial unifamiliar | 12.725,75 | 9,16 |
| Residencial en bloque | 34.545,00 | 24,86 |
| Residencial en hilera | 18.737,25 | 13,48 |
| Equipamiento | 20.48 1,00 | 14,74 |
| T O T A L E S | 86.489,00 | 62,24 |

Es decir que el 37,76% del terreno quedaria como suelo libre de edificaciòn y como uso pùblico.

A continuaciòn se detalla el cuadro de superficies y aprovechamiento que se permite dentro del àmbito del Plan que constituye la actuaciòn nº 2 dentro de toda la promociòn.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

La [illegible] aprobó el presente expediente provisionalmente en sesión del Ayuntamiento [illegible]

Mogán 10 AG[illegible]

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN - SECRETARIA

Para el calculo de la densidad de poblaciòn segùn usos utilizaremos el siguiente cuadro.

| | EDIFICACION RESIDENCIAL | M2 / HABITAN. | Nº HABITAN. |
|---|---|---|---|
| Zona unifamiliar | 6.362 | 30 | 212 |
| Residencial agrupada bloque | 43.526 | 25 | 1.741 |
| Hilera | 28.190 | 25 | 1.127 |
| **TOTAL** | **78.078** | - - | **3.080** |

A continuaciòn se realiza un cuadro comparativo de las dotaciones para equipamiento comunitario e indices urbanisticos, teniendo en cuenta tanto las limitaciones que se derivan del Reglamento de Planeamiento, como las de las Normas Subsidiarias de Mogàn. Para ello se toma como base de partida la totalidad de la superficie edificable en las àreas residenciales que supone 78.078 m2., lo que equivaldrìa a 780 mòdulos para el còmputo de aplicaciòn del Reglamento de Planeamiento.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

La Comisión [illegible] que el presente expediente [illegible] provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento de [illegible] 1 AGO. 1988

Mogán [illegible]

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN - SECRETARIA

| ZONAS | SUPERFICIE | | OCUPA CION % | EDIFICABIL. | | VOLUMEN EDIFIC M3 | SUPERFICIE EDIFICABIL. | Nº PLANTAS | OBSERV. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 | % | | | M2/M2 | | | | |
| I RESIDENCIAL | - | | | | | | | | |
| Residencial unifa-miliar. | 12.725,75 | 9,16 | 35% | | 0,35 y 0,50 | | 6.362 | 1 1/ 2 | 15% aprove chamiento para serv. |
| Residencial en bloque | 34.545 | 24,86 | 35% | | 1,26 | | 43.526 | 3 (+A) | 10% aprove chamiento ser. inter |
| Residencial en hilera | 18.737,25 | 13,48 | 100% | | 0,25 | | 28.190 | 2 | |
| S U M A | 66.008 | 47,50 | - - | | - - | | 78.078 | - - | |
| II EQUIPAMIENTOS | | | | | | | | | |
| Centro docente y Cult. | 9.000,- | 6,48 | 25 | | 0,35 | | 3.150 | 2 | |
| Civico - Social | 2.041 | 1,45 | 75 | | 1,60 | | 3.265 | | |
| Centro comercial | 4.140 | 2,98 | 75 | | 1,05 | | 4.347 | | |
| Deportivo | 5.300 | 3,82 | 10 | | 0,25 | | 1.325 | 1 | |
| S U M A | 20.481 | 14,73 | - | | - | | 12.087 | | |

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

provisoriamente

| ZONAS | SUPERFICIE | | OCUPACION | COEF: EDIFICAB. | | VOLUMEN | SUPERFICIE | Nº | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | m2 | % | | m3/m2 | m2/m2 | EDIFIC. M3 | EDIFICABILID | PLANTAS | OBSERV. |
| III<br>ZONAS LIBRES DE USO | | | | | | | | | |
| PARQUES Y JARDINES | 11.144 | 8,02 | - | - | - | - | - | - | - |
| AJARDINADAS | 6.179 | 4,45 | - | - | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | |
| S U M A | 17.323 | 12,47 | | | | | | | |

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisionalmente

1 ABR. 1988

10 ABR. 1988

| ZONAS | SUPERFICIE | | OCUPA CION % | EDIFICABIL. | | VOLUMEN EDIFIC M3 | SUPERFICIE EDIFICABIL. | Nº PLANTAS | OBSERV. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 | % | | | | | | | |
| IV : RED VIARIA | | | | | | | | | |
| Circulacion rodada | 29.168 | 20,98 | | | | | | | |
| Circulacion peatonal | 3.620 | 2,60 | | | | | | | |
| Aparcamientos | 2.400 | 1,72 | | | | | | | |
| SUPERFC: TOTAL..... | 139.000 | 100 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisionalmente

Ayuntamiento de Mogán

Mogán, 16

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN

| DOTACIONES | | INDICES 1/<br>A. REG. DE PLANEAMIENTO<br>B. N.S. DE MOGAN | PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL |
|---|---|---|---|
| SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL | PARQUE DEPORTV. | A.= R. PLANEAMIENTO<br>6 x 780 = 4.680<br>B.- N.S. DE MOGAN<br>S = 2.400 m2 | |
| | | 4.680 m2. | 5.300 m2. |
| SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL. | SOCIAL | A.- R. PLANEAMIENTO<br>6 x 780 = 3.120 | Se prevè una parcela de 2.041 m2. con edificabilidad de 1,6 m2/m2. |
| | | 3.120 m2 | 3.265 m2 |
| SREVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL. | COMERCL. | A.- R. PLANEAMIENTO<br>2 x 780 = 1.560 m2. | Se prevè una parcela de 4.110 m2. con edificabilidad de 1,05 m2/m2. |
| | | 1.560 m2 | 4.347 m2 |
| | | | |

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisoriamente

Ayunt.

Mog. 20 DEL 1988

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN

| D O T A C I O N E S | INDICES:<br>A.- REG. DE PLANEAMIENTO<br>B.- N.S. DE MOGAN | PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL |
|---|---|---|
| SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.<br>JARDINES + AREAS DE JUEGO + ZONA NATURAL | A.- R. PLANEAMIENTO<br>21 x 780 = 16.300 m2. | El Plan Propone:<br>Parques y plazas .... 11.144,-<br>Jardines ..... 6.179,-<br>17.323,-<br>Se computan los pasos peatonales. |
| | **16.380 m2** | **17.323 m2.** |
| CENTROS DOCENTES | A.- R. PLANEAMIENTO<br>12 x 780 = 9.360 m2 | El Plan Parcial establece esta superficie como complementaria a la existente, analizada la demanda con las existentes actaales. |
| | **9.360 m2** | **9.000m2** |

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA DE EXPOSICION

La comisión [illegible] el presente expediente [illegible] provisionalmente en [illegible] Ayuntamiento [illegible] 1 ABR. 1989 Mogán, 10 [illegible] 1993

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

| D O T A C I O N E S | INDICES:<br>A.- REG. DE PLANEAMIENTO<br>B.- N.S. DE MOGAN | PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL |
|---|---|---|
| APARCAMIENTOS | A.- R. DE PLANEAMIENTO = 780 plz.<br>B.- N.S. DE MOGAN = 400 plaz. | Interiores Vivienda .. 490<br>Dotaciones 100<br>Exteriores ..... 190<br>No se cuentan las que puedan ir en los viales |
| | **780 plazas** | **780 plazas** |
| DENSIDAD DE VIVIENDAS | A.- R. DE PLANEAMIENTO = 75 viv/ha.<br>B.- N.S. DE MOGAN = 65 viv/ha | 780 viv.<br>13,9 Ha. |
| | **65 viv/ha.** | **56,12 viv/ha.** |
| DENSIDAD DE HABITANTES | B.- N.S. de MOGAN = 50 hab/ha.<br>Poligono 18 = 259 hab/ha. | 3.080 hab<br>13,9 ha. |
| | **259 hab/ha.** | **221,59 hab/ha.** |
| EDIFICABILIDAD | B .- N.S. DE MOGAN = 0,65 m2/m2. | 90.165<br>139.000 |
| | **0,65 m2/m2.** | **0,65 m2/m2** |

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

provisoriamente

# B.- PLAN DE ETAPAS

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

PUBLICACION

La comisión [illegible] que el presente expediente [illegible] provisionalmente, en sesión de Ayuntamiento [illegible]

Moga 10 JUL. 1988

## PLAN DE ETAPAS

Se trata de especificar de una forma detallada el proceso que en funciòn del tiempo se va a seguir para gestionar el presente Planeamiento y ejecutar totalmente las obras de urbanizaciòn.

Tales obras de urbanizaciòn se programan en dos etapas, que corresponden a las que quedan gràficadas en la hoja de planos nº 9.

Para esta programaciòn se ha tenido en cuenta, de una parte las condiciones establecidas en el convenio urbanistico entre Ayuntamiento en suelo y dotaciones. Todo ello dentro de un proceso lògico en el que las citadas obras de urbanizaciòn, no interrumpan a las ya iniciadas, ni provoquen excesivas molestias a los posibles usuarios de las zonas ya urbanizadas.

La descripciòn de las etapas, que se asimilan a zonas especiales completas y homogèneas, es la siguiente:

**1ª ETAPA**

Tiene una duraciòn total de 1 año, a contar desde la aprobaciòn del Proyecto de Urbanizaciòn.

Comprende la urbanizaciòn del vial principal de penetraciòn y toda la urdenaciòn de la zona situada al Poniente del mismo.

En esta etapa ademàs se incluye aquellas servicios y dotaciones que son necesarios para que el Planeamiento pueda iniciar su funcionamiento, y que corresponde:

- Depòsito regulador de agua potable y red de suministro al mismo.
- Red principal de conexiòn con colector en servicio a equipo de fondeo, depuradora y emisario submarino.
- Centro de transformaciòn de energia electrica E.T. nº 1. asi como linea de M.T. para su alimentaciòn.
- Acondicionamiento parcial (30%) de la zona verde y deportiva lindante con el cauce canalizado de Pino Seco.

Con la realizaciòn de estas obras quedarà ejecutado practicamente la totalidad de los servicios de infraestructura de caracter general, quedando para la siguiente etapa las obras propias de la zona que le concierne.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

La ... expediente ... Ayunt... provisoriamente 1 AGO. 1988

Mad... 18 AGO. 1988

**2ª ETAPA**

Tiene una duraciòn total de 2 años, contados desde la conclusiòn de la 1ª Etapa, ò de 3 años a partir de la aprobaciòn del Proyecto de Urbanizaciòn, en el supuesto que se solapen tales etapas.

Con esta etapas quedaria totalmente concluida la urbanizacion.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisoriamente

La ... expedi... Ayunta... Mis... 10 ABR. 1989

AYUNTAMIENTO DE MOGAN - SECRETARIA

## C.- SISTEMA DE ACTUACION Y PREVISION SOBRE LA CONSERVACION DE LA URBANIZACION

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

provisoriamente

## SISTEMA DE ACTUACION Y PREVISION SOBRE LA CONSERVACION DE LA URBANIZACION

El Iltre. Ayuntamiento de Mogàn, como promotor y propietario mayoritario (64,7%) en base a convenio urbanistico previo, ejecutarà las obras de urbanizaciòn, mediante el SISTEMA DE COOPERACION, adoptado entre los sistemas de actuacion urbànistica definidos en el Artº. 119 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. La razòn de la elecciòn de tal sistema, es porque el propio Ayuntamiento ejecutarà las obras de urbanizaciòn y abonarà integramente los costes de las mismas, en cumplimiento del ya citado convenio urbànistico.

Las obras de urbanizaciòn, a ejecutar en dos etapas, se definiràn en un unico Proyecto de Urbanizaciòn que deberà iniciar su tramitaciòn en un plazo no superior a tres meses, contado a partir de la aprobaciòn definitiva del presente Plan Parcial.

No se precisa proyecto de reparcelaciòn por ser innecesario, de acuerdo con lo previsto en la legislaciòn del suelo y el convenio urbànistico establecido.

Una vez ejecutada las obras de urbanizaciòn, el Ayuntamiento de Mogàn constituirà una Entidad de conservaciòn, en consonancia con lo previsto en los Articulo 68 y siguientes del Reglamento de Gestiòn Urbanistica, quedando los futuros propietarios de los terrenos comprendidos en el poligono sujetos a la obligaciòn de conservar las obras de urbanizaciòn y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios pùblicos, en la proporciòn que de acuerdo con la legislaciòn del suelo se fije en la citada Entidad de Conservaciòn.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisionalmente

1 AGO. 1988

Ayuntamiento

Mogán 10 AGO. 1988

El Secretario,

# D.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

promovente

AYUNTAMIENTO DE

# ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

## 1.- CONSIDERACIONES GENERALES

En consonancia con lo previsto en el Art. 13.2.g, de la vigente Ley de Regimen del Suelo y Ordenaciòn Urbana (artº. 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley) se determinarà la evaluaciòn de la implantaciòn de los servicios y de la ejecuciòn de las obras de urbanizaciòn, que demuestre la posibilidad de llevar a cabo la actuaciòn proyectada, iniciada en parte, y garantice la disponibilidad de medios para su total ejecuciòn.

## 2.- EVALUACION ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Los costes de urbanizaciòn, seràn, de acuerdo al Proyecto de Urbanizaciòn en fase de redacciòn los siguientes:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Cap. | I | Calle A..... | 33.313.522,- |
| " | II | " B..... | 6.695.827,- |
| " | III | " C..... | 4.208.746,- |
| " | IV | " D..... | 8.552.809,- |
| " | V | " E..... | 8.446.436,- |
| " | VI | " F..... | 13.941.843,- |
| " | VII | " G..... | 21.479.452,- |
| " | VIII | " H..... | 2.541.723,- |
| " | IX | " I..... | 1.875.884,- |
| " | X | Peatonal J..... | 563.5921,- |
| " | XI | " K..... | 3.297.511,- |
| " | XII | " L..... | 2.084.112,- |
| " | XIII | Escalera M..... | 1.002.367,- |
| " | XIV | Peatonal N..... | 2.046.344,- |
| | | S U M A.... | 110.050.168,- |

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1996 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

provisoriamente

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | SUMA ANTERIOR..... | 110.050.168,- |
| Cap. | XV | Peatonal O..... | 891.865,- |
| " | XVI | " P..... | 1.920.854,- |
| " | XVII | Escalera Q..... | 1.408.219,- |
| " | XVIII | Deposito de agua (conex. a poligono)... | 22.000.000,- |
| " | IXX | Red de A.T. incluso E.T..... | 31.000.000,- |
| " | XX | Red de B.T. y A.P..... | 50.000.00,- |
| | | **TOTAL EJECUCION MATERIAL...** | **217.271.106,-** |
| | | **22% GTOS: GLES: Y B. INDUS.** | **47.799.643,-** |
| | | **TOTAL EJECUCION POR CONTRATA..** | **265.070.750,-** |

Asciende el Presupuesto de Ejecuciòn por Contrata a la cantidad de DOSCIENTAS SESENTA Y CINCO MILLONES SETENTA MIL SETECIENTAS CINCUENTA PESETAS.

## 3.- REPERCUCION DEL VALOR DE LA URB. EN EL PRECIO DEL SUELO

De un modo general podriamos determinar la repercuciòn de las obras de Urbanizaciòn sobre el suelo bruto, luego

$$\text{COSTO URBANIZACION} = \frac{265.070.750}{139.000} = 1.907 \text{ ptas/m2.}$$

COSTO TERRENOS ..... 2.000 Ptas/m2.

El suelo negociable son 66.008 m2, de los que quitando la cesiòn gratuita de la Administraciòn actuante del 10% de aprovechamiento medio, tenemos:

SUELO NEGOCIABLE ..... 59.407 m2.

Por tanto,

$$C = \frac{3.907 \times 139.000}{59.407} = 9.142 \text{ ptas/m2.}$$

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA DE APROBACION

La corporación [illegible] con el fin [illegible] expediente [illegible] provisoriamente en sesión [illegible] Ayunta[illegible] 1 AGO. 1989

Mogán, 10 de julio 1989

[illegible] Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN

que se considera rentable para el desarrollo del Plan, pues si consideramos los m2. edificables,

$$C = \frac{534.073.000}{78.078} = 6.956 \text{ Ptas/m2.}$$

Lo cual nos da una repercuciòn por vivienda de aproximadamente **SETECIENTAS MIL PESETAS**, cifra bastante aceptable.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

CERTIFICA DE APROBACION

La ... el pleno del ... expediente ... provisionalmente en sesión ... Ayuntamiento ...

Alcalde, 10 ... 1988

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE ...

# E.- O R D E N A N Z A S

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

CERTIFICA DE APROBACION

Certifica, que el presente expediente fue aprobado provisoriamente, en sesión de Ayuntamiento Pleno de 1 ABR. 1988

Mogán 1 ABR. 1988

El Secretario,

# CAPITULO I.- ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION

## 1.- EL PROYECTO DE URBANIZACION

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial, deberà procederse a la redacciòn del correspondiente Proyecto de Urbanizacion, que lo desarrolla en cumplimiento del Art. 15 de la vigente Ley del Suelo, y en un plazo no superior a tres meses de la citada parobaciòn.

## 2.- SERVICIOS URBANOS MINIMOS

Los servicios urbanos mìnimos exigibles a efectos de concesiòn de licencias de edificaciòn son los de pavimentaciòn, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuaciòn de pluviales y residuales, suministro de energia electrica y alumbrado pùblico.

En el Proyecto de Urbanizaciòn serà obligatorio incluir la canalizaciòn subterranea para el establecimiento del servicio telefonico, el tratamiento de los cruces pùblicos y los ajardinamientos.

## 3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

En el Proyecto de Urbanizaciòn, acondicionamiento o edificaciòn que fuere necesario, las provisiones mìnimas para el càlculo de la dotaciòn total de agua se harà en base a los dos sumandos siguientes:

1.- Agua potable para uso domèstico con un mìnimo de 175 litros/habitante y dia.

2.- Agua para riegos, piscinas y otros usos dependiendo de las caracteristicas de la ordenaciòn.

La dotaciòn total resultante no serà inferior a 200 lt/hab/dia, debiendo quedar garantizadas las condiciones de suministro potabilidad e higiene.

La capacidad total de los depòsitos, (aljibes colectivos ò depòsitos individuales en cada caso), se atenderà a un minimo de poder cubrir las necesidades de tres dias de consumo.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

APROBACION

provisionalmente

1 AGO. 1988

## 4.- EVACUACION DE RESIDUALES Y PLUVIALES

El caudal a considerar para el estudio del alcantarillado y seneamiento serà calculado para la dotaciòn de aguas, en lo que se refiere a agua negras, excepto lo previsto para riego. En todo caso nunca serà inferior a 200 lt/hab/dia. El vertido a cauce pùblico, si existiera, ò la entrega a guas residuales se adaptarà a lo dispuesto en el Reglamento de actividades molestas, insolubres, 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 domèsticos mìnimos como las condiciones de la instalaciòn se atenderàn a lo dispuesto en el Reglamento de Baja Tensiòn, y todo lo referente a casetas de transformaciòn al Reglamento de Estaciones de Transformaciòn.

## 6.- ALUMBRADO PUBLICO

El nivel de iluminaciòn, medido sobre la calzada se fijarà de acuerdo con el tipo de intensidad del tràsito y por el grado de reflexiòn del recubrimiento de la calzada.

Atendièndose a los standars normalmente utilizados y avalados por la experiencia, serìa:

| Tipo de via | Nivel medio de iluminacion |
|---|---|
| Ditribuidora principal | 22 lux |
| Distribuidora normal | 15 lux |
| Servicio | 10 lux |

La uniformidad es junto al nivel de iluminaciòn una importante caracteristica del alumbrado pùblico, debiendo evitarse sobre el pavimento las marchas alternativas de luz y sombras.

La relaciòn entre iluminaciòn màxima y mìnima no deberà pasar de 6 para vias principales y secundarias, ni de 8 para las colectoras o de reparto de grupos de edificios.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA DE APROBACION

La co[illegible] provisionalmente [illegible]
expe[illegible] 1 [illegible] 1988
Ayun[illegible]
[illegible] 10 [illegible] 1989
[illegible] lo,

AYUNTAMIENTO DE [illegible]
SECRETARIA

Una uniformidad suficiente deberà conseguirse en las calles colectoras y de reparto con colocaciòn de las luminarias en cordon a un sòlo lado de la calzada y con altura aproximada al techo de aquèlla. La relaciòn entre la altura y la separaciòn de los puntos de luz debe ser de 1:2 a 1:3 para las làmparas concentradoras y de 1:3 a 1:4 para las dispersoras.

## 7.- PAVIMENTACION

Las dimensiones, materiales y demàs caracteristicas tècnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vìas de circulaciòn rodada responderàn a las necesidades de los distintos tipos de calles en relaciòn con la intensidad, velocidad y tonelaje del tràn sito previsto, debièndose emplear en toda la red viaria el acabado de hormigòn asfàltico.

## 8.- PLANTACIONES

Plantaciones de arbolado y jardineria. Los espacios libres resultantes, tanto pùblicos como prìvados, y qye no comprendan zonas pavimentadas, paseos, aceras, calles, plazas, sendas, aparcamientos, etc. ò zonas deportivas, se trataràn con el caràcter 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 efectuaràn con el espacio necesario que permita su suficiente desarrollo.

En todo caso, habrà de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado pùblico.

Las zonas de plantaciòn de jardines seràn de libre disposiciòn en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos, intentàndose al màximo el empleo de especies autòctonas.

En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratarà debidamente la superficie del suelo, enarenado y compactado el terreno en evitaciòn de que se produzcan zonas de barro y polvo, admitiendose la construcciòn de aceras debidamente dispuestas para desaguar las aguas pluviales. En estas zonas deberà colocarse un nùmero suficiente de bancos.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

[illegible]

provisionalmente

La [illegible]
expo[illegible]
Ayun[illegible]

[illegible] 1988

Los taludes existentes no sobrepasaràn las pendientes del 33 por 100 y se trataràn con jardineria, escogièndose las especies y elementos que se consideren màs convenientes en cada caso.

En caso de mayores pendientes serà necesario la construcciòn de terrazas de forma tal que no sobrepase dicho 33 por 100.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA DE APROBACION

La co[illegible] provisionalmente [illegible] expedi[illegible] Ayuntamiento [illegible]

Mogán, 10 AGO. 1989

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN - SECRETARIA

## 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 Planeamiento.

### 10.- CLASIFICACIÖN

Se divide en:

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

### 11.- NORMAS GENERALES DE USO

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

- Uso residencial.
- Uso de comercio y oficinas.
- Uso de talleres de artesania.
- Uso cultural.
- Uso asistencial.
- Uso social.
- Uso religioso.
- Uso de zonas libres de uso público.
- Uso de garajes y aparcamientos.
- Uso deportivo.

### USO RESIDENCIAL

### 12.- DEFINICION

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia de una familia, y que como minimo consta de las siguientes piezas: estancia, cocina (independiente o incorporada a la estancia), un dormitorio de dos camas y aseo con ducha.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisoriamente

1 AGO. 1988

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 servicios de agua, energia y evacuación se ajustarán a lo estipulado en la relgamentación vigente dictada por los distintos departamentos ministeriales.

14.- PATIOS DE PARCELA

Se dividen en parios interiores o cerrados y exteriores ó 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 diametro igual a 1/4 de la altura del muro frontero, contados a partir del suelo del piso más bajo al que alzan los huecos.

El diametro de este circulo será como minimo de 3,00 mts.

Los patios exteriores o abiertos, tendrán una abertura mínima a fachada de 6,00 mts. y su fondo menor será de 1/3 de la abertura de fachada con un máximo de 3,00 mts.

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

Los patios mancomunados en las medianerias 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 presentada en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de edificación.

USOS DE COMERCIO Y OFICINAS

15.- DEFINICION

El uso de comercio es el que corresponde a edificios y/ó locales de servicio público destinado a la compraventa de mercancias.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisoriamente en sesión

Ayuntamiento

Mogán 10 MAYO 1989

El Secretario,

El uso de oficinas incluye a los edificios de servicio al público, ya que sean los oficiales en los que predominan las actividades administrativas y burocráticas, los de Banca, los pertenecientes a empresas privadas, y aquellos destinados a alojar - despachos particulares de cualquier clase.

16.- SITUACION DE LOCALES

Los edificios de este uso se situan en los espacios reservados a tal fin y que estan indicados en los planos correspondientes.

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

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

17.- CONDICIONES DE LOS LOCALES

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

Dispondrán siempre de cuarto de aseos, qeu estaŕa separado, - mediante un espacio intermedio en el que se podrá colocar el lavabo.

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

El resto de las instalaciones deberán cumplir toda la Regla-- mentación especifica vigente.

USO DE TALLERES DE ARTESANIA

18.- DEFINICION

Corresponde a aquellas actividades de escasa entidad industrial al servicio únicamente de la unidad vecinal generalmente enclava-

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisoriamente

Ayuntam...

Madrid 18 ABRIL 1988

dos en edificios de viviendas, sin que se produzcan molestias para los usuarios de éstas.

19.-LOCALIZACION Y CONDICIONES

Será obligatoria en planta baja con entrada directa desde el -- exterior. Deberán cumplir las mismas condiciones higienico-sanitarias que las viviendas y deberán tener, como minimo, un aseo con ducha por cada diez operarios.

USO CULTURAL

20.- DEFINICION

El uso que corresponde a edificios de caracter público destinados al fomento y difusión de la cultura y a la enseñanza. En tal categoria entran las bibliotecas, museos, auditorios para conciertos y similares, escuelas y centros de ensenanza profesional.

21.- USOS ESPECIFICOS

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

USO ASISTENCIAL

22.- DEFINICION

Es el uso que corresponde a edificios en los que se han de desarrollar actividades de tipo sanitario o similar.

USO SOCIAL

23.- DEFINICION

Es el uso que corresponde a edificios en los que se han de desarrollar actividades sociales o reunion, como centros de juventud, tecera edad, teatro, cines, salones de baile, cafè y similares.

USO RELIGIOSO

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisionalmente

1 AGO. 1988

10 AGO. 1988

24.- DEFINICION

Es el uso que corresponde a edificios en los que se han de desarrollar actividades de culto o de caracter religioso, tales como Ermitas, Iglesias ó Centros Parroquiales.

USO DE ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO

25.- 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.

26.- CONDICIONES DE USO

Aparte de los usos de esparcimiento al aire libre, caracteristicas, de la zona, sólo se permiten las construcciones auxiliares destinadas a los usos culturales y recreativos no lucrativo, compatibles con el caracter público de la zona, quedan prohibidos todas las edificaciones que puedan desvirtuar el destino propio de la misma.

USO DE GARAJES

27.- DEFINICION

Se denomina asi a todo local ó espacio destinado a la estancia de vehiculos de motor.

28.- CLASIFICACION

Se distinguen los siguientes tipos:

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

29.- CONDICIONES DE USO

La utilización de un determinado local para garaje-aparcamiento asi como su modificación estará sujeta a licencia municipal, pre-

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisoriamente

AYUNTAMIENTO DE MOGAN

-via solicitud presentada en el Ayuntamiento, además de someterse a comprobación.

La altura libre mínima no podrá ser menor de 2,25 m. en ningún punto.

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

## 30.- CONDICIONES DE LOS ACCESOS

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y las curvas del 15% medido por la linea media.

Las puertas del garaje se retranquearán un metro desde la linea de fachada.

## 31.- 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 sera 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 preveerá siempre iluminación mediante lámparas eléctricas y en el caso de contar con instalación de enérgia, esta se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas y demás disposiciones del Ministerio de Industria.

## 32.- INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios aprobados oficiamente en número y situación tal que corresponde uno por cada 500 m2. de superficie del garaje-aparcamiento, como mínimo, o fracción de esta cifra si estuviera en distintas plantas.

No será necesario prever aparatos de extinción en los garajes-aparcamientos de menos de 50 m2. de superficie, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de 1 m3. de capacidad y una pala para su lanzamiento.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

APROBACION

provisionalmente

1 AGO. 1988

10 AGO. 1988

USO DEPORTIVO

33.- DEFINICION

En el se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales destinados a la practica del mismo, piscinas y similares sean de caracter particular, oficial o comercial.

34.- NORMAS GENERALES DE VOLUMEN

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

a) Parcela: Lote de terreno apto o no para la edificaciòn.

b) Solar: Superficie de suelo ùrbano apto para la edificaciòn y urbanizada. En el caso de no cumplir las condiciones de esta Ordenanzas se considera como inedificable y sujeto a reparcelaciòn.

c) Parcela mìnima: El tamaño mìnimo de parcela en la que se permite edificar, por razon de us superficie o de longitud de fachada.

d) Rasante: Se tomarà siempre como rasante la linea de borde interior de la acera vinculada a la parcela. En cualquier caso se estarà a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes.

e) Alineaciòn oficial de calle: Limite entre los espacios publicos y las parcelas o solares de propiedad prìvada.

f) Alineaciòn de fachada: Limite a partir del cual podr`an o deberàn levantarse las construcciones.

g) Alineacion interior: Limite de la profundidad màxima de los edificios.

h) Retranqueo: Distancia desde el elemento màs volado hasta la alineaciòn de fachada, salvo que se trate de elementos decorativos (jardines, molduras, etc.) en su estricta medida.

i) Superficie cubierta: Superficie comprendida por la

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisionalmente

Mogán 10 AGO. 1988

proyecciòn vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas cualquiera que sea su funciòn o destino.
No cuentan a estos efectos los forjados sobre espacios pùblicos (lease balcones, jardineras, etc., sobre aceras, pasos peatonales, etc.).

j) Ocupacion màxima del solar: Porcentaje ocupado del terreno por la superficie cubierta.

h) Edificabilidad cùbica y superficial: Aprovechamiento màximo del solar expresado en m3. de edificaciòn/m2. neto de solar y m2. de edificaciòn/m2. neto de solar, respectivamente.

k) Altura de piso: Distancia en vertical desde el nivel del suelo al nivel de techo.

l) Altura de la edificaciòn: La distancia desde el punto medio la linea de arranque de los muros sobre la acera hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano superior del ùltimo forjado.

ll) Las plantas diafanas: Contaràn como tales a efectos del nùmero de ellas permitidas en cada ordenanza especifica, contabilizandose su volumèn al 50%.

m) Muros de cerca: Estos no podràn superar la altura de 1 mts. salvo que se justifiquen como muro de contenciòn, del terreno natural, y su acabado deberà ejecutarse con materiales nobles piedra, tirolesa, aparejo rustico, etc).

n) Vuelos: Cuerpos salientes respecto a la alineaciòn de fachada, cuya anchura se regula en funciòn del ancho de la calle. La dimension del saliente serà como màximo del 10% del ancho de la calle a que de frente y nunca sobrepasarà de 1,50 m. y en todo caso del ancho de la acera.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

provisionalmente

Ayuntamiento de Teror

Mayda 10 FEB. 1988

El Secretario

o) Construcciones permitidas por encima de la altura: Son los elementos que se situan por encima de la altura permitida. Unicamente se permiten las cajas de escaleras y/ò ascensor, chimeneas, paneles solares y depòsitos de agua. Ninguno de los elementos permitidos podrà elevarse màs de tres (3) mts. sobre la altura permitida. Los depòsitos de agua quedaràn ocultos desde el exterior por lo que ademàs de estar inscritos dentro del plano de 45º sobre la altura màxima de la edificaciòn, estaràn disimulados con elementos ligeros como celosias o similares, no permitiendose elementos provisionales, como chapas de fibrocemento. latòn o similares.

p) Sòtanos y semisòtanos: Son sòtanos las piezas ùtiles que quedan en su totalidad màs bajas que las rasantes y semisòtanos las que unicamente, quedan màs bajas parcialmente, y que no sobresalgan en ningùn punto de la edificaciòn en contactos con el terreno màs de 1,50 mts. medidos a la parte inferior del forjado.

Los sòtanos se permiten en todo el àmbito de este Plan y los semisòtanos en las zonas que se especidica en estas Ordenanzas. Todos ellos entràn ventilaciòn directa mediante ventanas a fachadas o patios. El tamaño mìnimo de ventana serà de 0,50x0,50 mts. y el de patios serà de 2x2 mts. debiendo llegar el cerramiento de estos hasta el nivel de piso.

Tanto los sòtanos como semisòtanos no computaràn ni como volumèn, ni como planta.

35.- NORMAS GENERALES DE HIGIENE

Todas las construcciones sea cualquiera de uso previsto, deberà

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA DE APROBACION

La [illegible] que el presente expediente [illegible] provisionalmente en sesión del Ayuntamiento [illegible]

Mogán, [illegible] 1988

El Secretario,

SECRETARIA

cumplir las condiciones mìnimas higienico-sanitarias que establecen las disposiciones legales y Reglamentos vigentes al efecto.

36.- NORMAS GENERALES DE ESTETICA

Como norma general, se tenderà al uso de enfoscados en exteriores, para pintar, ò bien al hormigòn visto de cuidada calidad. En el caso de pintura, serà obligatorio el uso de la gama de ocres o blancos.

Los testeros en edificaciones entre medianeras, deberàn tratarse con acabados decorosos (enfoscado y pintado).

En carpinteria de exteriores se recomienda los tonos fuertes y oscuros, admitiendose el blanco.

Los elementos de cubriciòn se realizaràn preferentemente mediante cubiertas planas (visitables ò no), admitiendose las cubiertas inclinadas al estilo del lugar y prohibiendose expresamente el uso de pizarra, cubierta de plancha del tipo del fibrocemento y similares. El punto màs alto de las cubiertas inclinadas no sobrepasarà en ningùn caso 1,80 mts.

Los remates de chimeneas de ventilaciòn y otros elementos de extracciòn se haràn siguienda el estilo del lugar.

37.- DISPOSICION FINAL

En todos aquellos aspectos no contemplado en el presente documento de Ordenanzas, seràn de aplicaciòn las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigente.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA DE APROBACION

La [illegible] provisoriamente, en sesión de [illegible] 1 AGO. 1989 expediente [illegible] Ayuntamiento, Pleno de [illegible]

Mogán 10 AGO. 1989

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN

# ORDENANZAS ESPECIFICAS POR ZONAS

## COMERCIAL

Uso: Comercial.

Usos permitidos: Oficina, administrativo, asistencial.

Ocupaciòn: P.B. - 40%.
P.1. - 35%.
P.2. - 30%.

Altura: 3 plantas y 0,00 sobre rasante de la calle F, no permitiendose elementos auxiliares como cajas de escaleras, ascensores, depòsitos, placas solares, etc.
Las chimeneas seràn tratadas como elementos decorativo.

Volumèn: 4 m3/m2.

Edificabilidad: 1,05 m2/m2.

Sòtanos: permitidos.

NOTA: La ocupaciòn establecida en este apartado se refiere a superficies utiles de local.

- Serà obligatorio para el otorgamiento de licencia acompañar el proyecto la normativa de usos de las zonas comunes.
- Plaza de aparcamiento: 1 por cada 30 m2. de local cerrado.
- Las cubiertas tendràn el tratamiento adecuado a zona de aparcamiento y recreo.
- No se permiten vuelos sobre los espacios pùblicos.

## RESIDENCIAL

Parcelas B1 a B9.

Uso: Residencial.

Usos permitidos: comercial, administrativos en planta baja.

Unos no permitidos: los restantes.

Superficie de ocupaciòn: 35%.

Altura: 3 plantas màs àtico y 12,85 mts.

Edificabilidad: 1,26 m2/m2.

Ocupaciòn en àtico: 60% de la superficie ocupada (es decir 21% de la superficie de la parcela), con retranqueo mìnimo a alineaciòn de parcela de 4 mts.

Rentranqueos: Se autoriza solamente 30% de fachada adosada a calle, y el resto con 4 mts. mìnimo de retranqueo.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA DE APROBACION

La con[illegible] que el presente expediente [illegible] provisoriamente, en sesión del Ayuntamiento [illegible] 1 [illegible]

Moguer, a 28 AGO. 1989

El Secretario,

AYUNTAMIENTO SECRETARIA

Parcela mìnima: 1.500 m2.

Garaje: en sòtano o semisòtano, 1 plaza por vivienda.

Vuelos: se permiten solo vuelos abiertos a calle en un 60% de la fachada.

Separaciòn entre bloques: 2/3 de la altura de la edificaciòn.

Parcelas B10 a B13.

Uso: residencial.

Usos permitidos: comercial y administrativo en planta baja.

Usos no permitidos: los restantes.

Superficie de ocupaciòn: 35%.

Altura. 2 plantas màs atico, y 9,85 mts. Altura màxima sobre rasante calle 6,50 mts. excepto en la B.10 que tendrìa una altura de 6,50 mts. en el vial g entre los perfiles 11 y 9, y resto de 9,85 mts. sobre la rasante.

Edificabilidad: 0,91 m2/m2.

Ocupaciòn en atico: 60% de la superficie ocupada (es decir 21% de la superficie de la parcela, con retranqueo mìnimo a alineaciòn de parcela de 4 mts.

Retranqueos: Se autoriza solamente 30% de fachada adosada a calle y el resto con 4 mts. mìnimo de retranqueo, en la parte de edificación adosada a fachada.

Parcela minima: 1.600 m2.

Garaje: en sòtano o semisòtano, 1 planta por vivienda.

Vuelos: se permite solo vuelos abiertos a calle en un 60% de la fachada

Separaciòn entre bloques: 2/3 de la altura de la edificaci`on.

Parcela V1 a V22

Uso: residencial.

Usos permitidos: administrativo.

Usos no permitidos: los restantes.

Superficie de ocupaciòn: 35%.

Altura: 1 planta y 3,50 mts.

Edificabilidad: 0,35 m2/m2.

Retranqueos: 4 mts. alineaciòn, 2,50 mts. a linderos como mìnimo ò igual a la altura de la edificaciòn.

Densidad mìnima: 25 m2. construidos por persona.

Agrupaciòn: se permite la agrupaciòn, solo podràn adosarse volumènes de dos en dos.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

APROBACION

provisionalmente

1 AGO. 1988

El Secretario,

Parcela mìnima: no se pueden reparcelar en unidades inferiores a las establecidas en la documentaciòn gràfica de este documento.

Aparcamientos: 1 plaza por vivienda.

Parcela V23 a V28

Uso: residencial.

Usos permitidos. administrativo.

Usos no permitidos: los restantes.

Superficie de ocupaciòn: 35%.

Altura: 2 planta y 6,50 mts. La segunda planta tendrà el 50% de la superficie de la planta baja.

Edificabilidad: 0,5 m2/m2.

Retranqueos: 4 mts. alineaciòn, 2,50 mts. a linderos como mìnimo o igual a la altura de la edificaciòn.

Densidad mìnima: 25 m2. construido por persona.

Agrupaciòn: se permite la agrupaciòn de parcelas. Solo podràn adosarse volumenes de dos en dos edificios con una separaciòn mìnima entre ellos de 5,00 mts.

Parcela mìnima: no se pueden reparcelar en unidades inferiores a las establecidas en la documentaciòn gràfica de este documento.

Aparcamiento: 1 plaza por vivienda.

Parcelas F

Uso: residencial.

Usos permitidos: Administrativo y comercial en planta baja, en aquellas parcelas que no tengan retranqueo en dicha planta.

Usos no permitidos: los restantes.

Retranqueos: los indicados en los planos para la planta baja (F0 a F12, F27 a F30, F32 y F44).

Las ~~rasantes~~ PASTANTES F: 3 mts. en planta alta 2 mts. sobre la fachada del edificio en todos los casos. Las medianeras al descubierto deberàn tratarse como fachada.

Ocupaciòn: 100% del resto del solar.

Altura: 2 plantas y 6,60 mts.

Edificabilidad: 1,6 m2/m2.

Parcela minima: 240 m2.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA DE APROBACION

La comisión [illegible] que el presente [illegible] provisionalmente en sesión del [illegible] 1988 [illegible] 1988 [illegible] acordado,

SECRETARIA

Parcelas F64 a F84

Uso: residencial.
Usos permitidos: talleres y artesanìa con potencia màx. 5 kw. en sòtano o semisòtano.
Usos no permitidos: los restantes.
Edificabilidad: 1,3 m2/m2.
Retranqueos: 4 mts. a alineaciòn a calle 0,00 mts. a paso peatonal.
Ocupaciòn: 100% en el resto.
Altura: 2 plantas y 8,00 mts.
Retranqueos en planta alta: 2 mts. en fachada y fondo.
Parcela mìnima: 120 m2.

Parcela P.M.

Uso: residencial.
Usos permitidos: sòtano y semisòtano con uso exclusivo de garaje, trasteros e instalaciones.
Usos no permitidos: los restantes.
Ocupaciòn en planta baja: 70%. Se permite en planta alta una ocupaciòn sobre zona libre de hasta un 50% màs del total
Edificabilidad: 1,05 m2/m2.
Retranqueos a vial rodado: 4 mts.
Retranqueos a vial peatonal: 0,00 mts.
Plaza de aparcamiento: 1 plaza por vivienda.
Parcela minima: 120 m2.
Altura: 2 plantas.

Escolar

Uso: escolar.
Uso permitido: vivienda vigilante con superficie util de 90 m2. y cultural.
Altura: 2 plantas.
Ocupaciòn: 20%.
Edificabilidad: 0,35 m2/m2.
Retranqueos: 4 mts. a cualquier lindero o alineaciòn.
Sòtanos ò semisòtanos: se permite con usos de servicios complementarios (Comerdor, cocina, almacenes, etc.)

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Política Territorial
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente

DILIGENCIA DE APROBACION

La comisión [illegible] el presente [illegible] provisionalmente en sesión del [illegible] 1988 [illegible] 1989
[illegible] Secretario,

AYUNTAMIENTO DE [illegible]
SECRETARIA

SOCIAL

Uso: actividades sociales.
Usos permitidos: cultural, religioso y recreativo.
Usos no permitidos: los restantes.
Ocupaciòn: 80%.
Edificaciòn: 1,60 m2/m2.
Retranqueos: 4 mts. a cualquier lindero.

DEPORTIVA

Uso: deportivo.
Uso permitido: vivienda vigilante son superficie util màx. de 90 m2.
Usos no permitidos: los restantes.
Edificabilidad permitida para edificaciòn deportiva: 0,25 m2/m2.
Retranqueos de edificaciòn: 4 mts. a cualquier lindero.
Altura: 1 planta.

ZONAS VERDES

Uso: zona verde (verde pùblico, plazas y areas de juego).
Usos permitido: los necesarios para la conservaciòn de estas y lùdicas de esparcimiento.
Usos no permitidos: los restantes.
Volumèn: 0,01 m3/m2. en zonas con superficie superior a 700 m2.

Las Palmas de G. Canaria, Marzo de 1.988

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

VISADO
POR EL
COLEGIO DE INGENIEROS DE
CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
LAS PALMAS DE G.C.
15 MAR. 1988

Fdo. FRANCISCO GONZALEZ GONZALEZ-JARABA
Colegiado nº 6.488

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1989 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado provisionalmente en sesión de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, de fecha 1 AGO. 1988

SECRETARIO