

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988
Mogán.

7 NOV 1988
El Secretario,

JUSTIFICACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN

Como antecedente previo debemos tener en cuenta la justificación que promovió el Avance del Plan de Ordenación Cornisa del Suroeste y que se pensó incluyendolo en la Norma Subsidiaria Municipal y en el que el presente planeamiento quedaba incluido en el Plan de Ordenación del Complejo Turístico residencial de la Cornisa del Sur , redactado en el año 1967 y aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 27 de Marzo de 1.969 .

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

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

- Aparición del Texto Refundido de la Ley del Suelo en el año 1.975 que en sus disposiciones transitorias obliga a la adaptación del Planeamiento vigente a sus nuevas determinaciones .
- Los profundos cambios producidos en el sector turístico , con demanda de alojamientos de características diferentes , nuevos sistemas de mercado , etc.. aconsejan acomodar tanto la ordenación del espacio como el aprovechamiento de las edificaciones de acuerdo con las tendencias actuales .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988 ~~7 NOV. 1988~~
Mogán.

El Secretario,

- Posteriormente con la aprobación de las Normas Subsidiarias Municipales de Mogán que plantean una nueva estructura de aprovechamiento de los recursos del litoral del Municipio .

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

- a) Adaptación a las Normas Subsidiarias Municipales .
- b) Actualización de las determinaciones del Planeamiento a las condiciones actuales de la demanda turística y a los recursos disponibles .

Al margen de las precisiones sobre la justificación de la conveniencia o necesidad de la urbanización que , de acuerdo con lo exigido en el artículo 64 . a del Reglamento de Planeamiento , se desarrolla en el apartado correspondiente anejo a la presente memoria , procede aquí la justificación de dicha procedencia de acuerdo con la Delimitación del Polígono referida en el apartado anterior .

El Plan se justifica bajo el punto de vista de la Ley del Suelo y sus Reglamentos , en función principalmente de la Delimitación de Usos del Suelo realizada por el Ayuntamiento , de Apto para Urbanizar , equivarle al Urbanizable programado de los Planes Generales y en él por tanto se prevee en el Municipio el desarrollo en este suelo de ordenaciones mediante planes parciales , que complementen las actuales dentro de unos límites de crecimiento que el ayuntamiento considera aceptables en su delimitación , como desarrollos ordenados a corto plazo , basandose en las previsiones poblacionales turísticas y por tanto en crecimiento de sus asentamientos .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado Mogán, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988
Mogán 7 NOV. 1988

El Secretario,

En dicha Delimitación de Usos del Suelo, se prevee un desarrollo urbanístico de Este a Oeste a partir de la zona actualmente urbanizada en el sector de Las Lomas.

Si tenemos en cuenta que está aprobada la ordenación del Polígono " Calas de Gran Canaria " y habiendo sido aprobado la ordenación del Polígono Anfidelmar que es una parte integrante de este Plan .

Corresponde , por tanto , desarrollar ahora el Polígono nº 3 objeto del presente Plan Parcial .

Ello desde un punto de vista de seriación puramente territorial . En cuanto a la seriación urbanística y temporal , si bien la Norma Subsidiaria , en cuanto tal , no establece un calendario de actuaciones, hay que tener en cuenta :

- 1º Que la Urbanización del Plan Parcial correspondiente al Polígono nº 3 se encuentra ejecutada parcialmente (Polígono Anfidelmar) en la actualidad . Por ello es previsible su puesta total en uso , así todos sus sectores , en un plazo relativamente corto .
- 2º Que de acuerdo con las determinaciones de la Norma Subsidiaria en las zonas correspondientes a los polígonos Las Lomas y nº 3 La Verga , ahora desarrollado , se preveen actividades complementarias y de un mismo nivel .

Ambos núcleos conjuntamente , constituyen un área de servicios y residencial , a nivel de la totalidad de la aglomeración de Cornisa del Suroeste . Así se prevéé en las Normas Subsidiarias y así se ha desarrollado , constituyendo el conjunto de los dos polígonos y Planes Parciales un foco de atracción e irradiación de actividad .

El nivel global a que van destinados sus servicios (nivel que por primera vez se acomete en el conjunto del Area de Cornisa del Suroeste formado hasta hoy por unidades urbanísticas autónomas prácticamente sin más cohesión que la geográfica por falta de elementos nucleadores generales) , así como la evidente complementariedad , a nivel urbanístico , de los usos cívicos y comerciales con los recreativos y complementariedad de las tipologías residenciales que constituyen sus objetos básicos , justifica no sólo el desarrollo en este momento del Polígono nº 3 , sino que incluso hubiera justificado sobradamente la ejecución simultánea de ambos planes , tal como se planteó en su momento .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SEP. 1958
Mogán. 7 NOV. 1958

El Secretario



**Plan Parcial de
Ordenacion
CORNISA DEL SUROESTE**

ARQUITECTO: OCTAVIO FERNANDEZ PERDOMO

**PROPIETARIO:
D. LUIS OLLER DAZA
(En Representacion)**

**SITUACION:
"LA VERGA", POL.- 3
ARGUINEGUIN**

**MUNICIPIO:
MOGAN**

**FECHA:
OCTUBRE - 87**

ARQUITECTO: ISABEL MEGIAS ROSALES

CAP. III

INFORMACION Urbanistica



CAPITULO III - INFORMACION URBANISTICA

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisoriamente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988 Mogán. 7 NOV. 1988

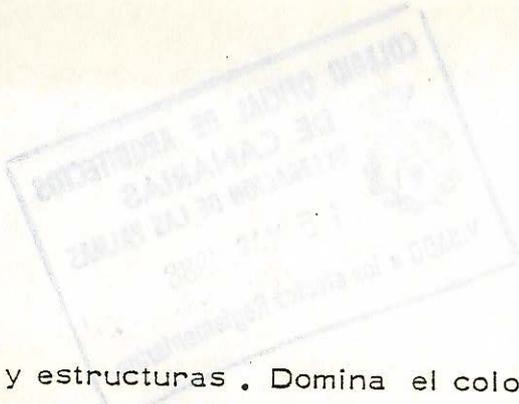
El Secretario,

CARACTERISTICAS NATURALES

GEOLOGIA

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

Las formaciones geológicas existentes en los terrenos del presente planeamiento corresponden a basaltos miocenos (basaltos antiguos, serie basáltica I) como substrato de los mismos, sin observarse afloraciones dada su proximidad al litoral, y cubriendo a la formación anterior aparecen ignimbritas traqui-fonolíticas, con un suave buzamiento hacia el mar, constituyendo todos los acantilados del litoral. Esta última serie consta de una sucesión tubular de mantos de tobas soldadas, destacando perfectamente cada una de las unidades de enfriamiento de la sucesión. Estas ignimbritas presentan las zonaciones verticales típicas en estos depósitos de "ash - flow" y que se manifiestan por cambios en el color, gra-



grado de soldadura , densidad y estructuras . Domina el color gris-verdoso , aunque destaca más y son frecuentes los tonos pardos en zonas superficiales oxidadas . Aparte de estas dos formaciones reseñadas , se encuentra en las depresiones de la cuenca, unos incipientes depositos sedimentarios que la cubre parcialmente (aluviones y colaviones) .

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

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado transitorio, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET 1988
7 NOV. 1988
 Mogán.

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

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

Mogán 7 NOV. 1988 30 SET. 1988

El Secretario,

TOPOGRAFIA

Los terrenos afectados por el planeamiento como se expresa en el correspondiente plano topográfico, se hallan en el denominado barranco de la Verga. La zona de terrenos colindantes con el barranco de la Verga tienen una pendiente suave en la zona intermedia haciéndose cada vez mayor a medida que nos acercamos al mar. En la zona norte de los terrenos afectados por el planeamiento donde se sitúa el depósito regulador es donde la pendiente es más fuerte y con la cota mayor, llegando a ser esta de 85 m.

Existen 3 zonas perfectamente diferenciadas:

- a) La zona del fondo del barranco que termina en la playa en donde la pendiente es suave y uniforme, llegando como máximo a un 4%.
- b) La ladera peninsular donde se encuentra Anfidelmar con cotas que oscilan de la 10 a la 75 de pendientes fuertes que oscilan desde un 53% hasta un 21.27% y que mueren en el mar.
- c) Las zonas situadas al norte de la carretera C-812 que conforman las laderas que conducen sus aguas hacia el Barranco de la Verga y que se desarrollan en cotas que van desde la 170 en su punto más alto (zona Este) hasta la cota 30.

Este terreno es de muy parecidas pendientes a ambos márgenes ya que en la zona Oeste, donde se encuentra el Parque urbano, llega una cota de 130 m., siendo estas pendientes de tipo medio, oscilando en un

máximo de un 55% y un mínimo de un 7% .

Las zonas altas se encuentran dominadas por sendos lomos separados por una vaguada o barranco que termina en la costa en una playa formada por cantos rodados y arena que se encuentra resguardada por la denominada Punta de la Verga y Punta de los Insensios .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado monisional, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988
Mogán. 7 NOV. 1988

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET, 1988
7 NOV. 1988
Mogán.

El Secretario,

CLIMATOLOGIA

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

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

En cuanto a la pluviometría , de todos es sabido el carácter de escasa e imprevisible que tiene en la isla de Gran Canaria , registrándose un promedio de 300 mm. año en la isla , y que los buenos años de lluvia han sido 1.953-54 , 1962-63 , 1967-68 , 1.971-72 , 1.978-79 , 1.984-85 , En la zona Sur Oeste de la isla , y concretamente en las proximidades y ámbito del planeamiento , se ubica la baja pluviométrica insular . De los datos suministrados por los pluviómetros más próximos (San José de Arguineguín , Arguineguín - Cesa , La Verga y Puerto Rico) tenemos que la pluviometría , arroja en 30 años de serie , un promedio de 100 mm. por año , y que la isoyeta de 100 mm. se sitúa entre Arguineguín y San José , aproximadamente discurrendo a 500 metros de la costa , por lo que los terrenos del planeamiento al igual que Arguineguín , Puerto Rico y la Verga , le 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 (armatán) y que tienen carácter torrencial , de muy corta duración , estimándose que en años de alta pluviometría , los días de lluvias no superan la media docena en el mes o meses que se producen las precipitaciones y el resto corresponde a días con sol luciendo .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988
Mogán 7 NOV. 1988

El Secretario,

VEGETACION

La acusada topografía, permite unicamente la explotación agrícola en la parte inferior de la cuenca, habiendose abandonado tales prácticas agrícolas practicamente en su totalidad, existiendo actualmente una pequeña área de arboles frutales (aguacates)

Nos encontramos en una zona desprovista de valores importantes que debieran ser respetados por sus características patrimoniales de flora o fauna .

Los terrenos afectados por el planeamiento, tuvieron hasta el inicio de la década del '60, un deficitario aprovechamiento agrícola. Su acusada topografía, permitía unicamente la explotación agrícola en la parte inferior de la cuenca, donde existia tierra de labor en unas ocho fanegadas, destinadas al cultivo del tomate. Bien entrada la década se abandonó tales prácticas agrícolas, quedando como vestigio en la actualidad una pequeña área en la mitad de la cuenca con frutales (1 fanegada aproximadamente) .

De otra parte existen algunos árboles de gran porte (palmeras, flamboyán etc ...), formando parte del jardín de la vivienda unifamiliar preexistente. El resto de los terrenos presenta solamente especies arbustivos de poca entidad y pequeña extensión, donde ni siquiera se dan agrupaciones o ejemplares significativos de las especies xerófilas propias de la zona como son los cardones .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar que el presente expediente fué aprobado Provisionalmente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988 Mogán. 7 NOV. 1988

El Secretario,

PAISAJE

Los terrenos conforman un gran erial libre de edificación .

La zona en sí por su constitución geológica y ausencia de vegetación , carece de especiales valores paisajísticos .

Existiendo únicamente unas buenas vistas sobre el mar en las partes altas del Polígono , potenciando esta posibilidad por la forma del cauce del barranco a urbanizar .

Las laderas con sus dos elevaciones incluso la plataforma levemente inclinada permite las vistas al mar desde cualquier punto del polígono ; salvo en las partes bajas y muy interiores de la vaguada del barranco . Ofreciendo también perspectivas de notable valor sobre la zona de Aquamarina y Anfidelmar , (promociones de cuidado carácter turístico de calidad) .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 7 NOV. 1988 30 SET. 1988
Mogán.

El Secretario,

3.2 .- EDIFICACIONES EXISTENTES

a) CUARTERIAS



La mayor parte de las edificaciones son " cuarterías " , viviendas adosadas que utilizan los aparceros , de una planta , situadas junto a los terrenos de cultivo . Están todas enclavadas de la carretera hacia el Norte , en la zona situada en un cerro muy proxima a la C-812. La superficie ocupada es de aproximadamente unos 316 m2 . En la zona de la carretera general hacia el Sur por no haber sido cultivado en muchos años , no existe ningún tipo de edificación .

Es la denominada en el plano nº 5 , cuartería de La Verga , situada aproximadamente en la cota 40 junto a un camino agrícola que le da acceso desde la carretera general .

Dichas edificaciones se encuentran en muy mal estado construidas con materiales de muy baja calidad , sin condiciones higiénicas ni de habitabilidad . Alrededor de las mismas existen pequeños corrales y chamizos destinados a los animales domésticos .

b) VIVIENDAS

Existe también en este mismo Sector, una vivienda de aparceros en muy mal estado, separada de la cuartería, muy cercana al pozo existente al final del barranco, construida con materiales muy pobres, con gran provisionalidad, y que se encuentra en precario dentro de la finca. Ocupa una superficie de 130 m².

Por último debemos hacer mención a la vivienda unifamiliar existente junto a la cuartería de la Verga, que ocupa una superficie de 216 m², que se encuentra en buen estado de conservación y tiene cierto interés constructivo por la buena utilización de procedimientos y materiales de épocas pasadas. Es objetivo de este planeamiento, la conservación e integración de esta vivienda dentro de él, adjudicándole una parcela.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado unánimemente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988
Mogán 7 NOV. 1988



c) OTRAS CONSTRUCCIONES

El resto de las edificaciones existentes están dedicadas a la explotación agrícola , como pueden ser corrales , alpendres y chozas para guardar utensilios de labranza , diseminados estratégicamente por las zonas de barbecho .

Por último solo queda por señalar las ruinas de antiguas viviendas y corrales dispersos por la zona , ocupando una superficie total de 546 m2 .

Además existen las acequias primarias de una antigua red de riego en desuso en muy mal estado y por tramos inexistente .

Así como , la estación depuradora correspondiente a los complejos existentes en la zona , que se encuentra en buen funcionamiento y la bomba de impulsión situada junto a las instalaciones del Complejo Acuamarina .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *provisionalmente* en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988
Mogán 7 NOV. 1988

El Secretario,



3-3 .- INFRAESTRUCTURA

a) VIARIA

La red viaria exterior está formada básicamente por la carretera general C-812 de Las Palmas a Mogán , con la que lindan los terrenos por el Sur .

La red viaria interior actualmente existe en los terrenos objeto de planificación está formada por una malla de caminos sin asfaltar . El trazado de los viene condicionado por la topografía del terreno . En cualquier caso son caminos sin más obra civil que las de explanación .

El resto corresponde a la carretera general C-812 de Las Palmas a Mogán , que cruza el planeamiento de Naciente a Poniente , en un recorrido próximo a un (1) km. Está dotada de dos carriles de tres (3) metros para circulación de doble sentido y su afectación alcanza 12,50 mts. , desde el eje , en ambas márgenes . como terreno propiedad del Estado , fuera del planeamiento . En bandas simétricas respecto al eje de 14,75 mts. de ancho no se permite la edificación y en bandas similares de 50 mts. de ancho , se sitúa la zona de servidumbre de dicha carretera .

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *provisionalmente* en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988
7 NOV. 1988
Mogán.

El Secretario,





b) ELECTRICA

La red eléctrica a desarrollar se apoya en la línea de A.T. que une la subestación de maniobras de Arguineguín (Barranco de Pino Seco) con Puerto Rico y de la línea de A. T. que electrifica el pozo de la Verga .

La citada línea de M.T. discurre sobre 8 apoyos metálicos tipo MADE de la serie Acacia , en una longitud de 1.300 mts. aproximadamente por la ladera del Naciente del barranco de la Verga , hasta las proximidades de la intersección de Aquamarina , con conductor de aluminio - acero Almelec .

Desde ese punto en las proximidades de la intersección Aquamarina , la línea de M.T. pasa de subterránea con conductor de 3x150 mm² de aluminio , hasta centro de transformación , situado en las proximidades del complejo residencial Los Caideros .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988

Mogán 7 NOV. 1988

El Secretario,



c) ABASTECIMIENTO DE AGUA

No existe red de abastecimiento de agua y la red de distribución partirá de un depósito regulador general del Plan Cornisa del Sur del que también se abastecerá la red propuesta en la Ordenación del Plan Parcial Cornisa del Sur

La única red que existe es la de carácter provisional destinada al consumo de la vivienda existente .

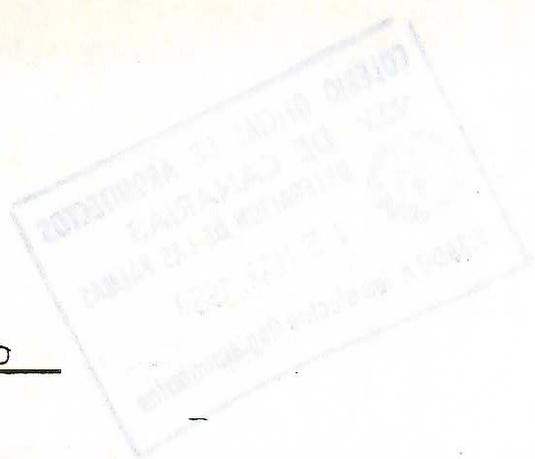
DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988

Mogán 7 NOV. 1988

El Secretario,





d) RED DE SANEAMIENTO

No existe red de saneamiento en los terrenos objeto de la ordenación .

Las aguas negras generadas en la urbanización se tratarán en estación depuradora y el vertido al mar se realizará a través de un emisario submarino que se sitúan en el punto más alejado de baño de la costa .

Las aguas pluviales discurrirán superficialmente a lo largo de las calzadas hasta las zonas bajas del perfil viario donde se situarán imbornales que conducirán los caudales recogidos hacia un punto de vertido en la línea de costa .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988

Mogán. 7 NOV. 1988

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado transcurrido, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988 7 NOV. 1988 Mogán.

El Secretario



3-4 . - INCIDENCIA DE OTROS PLANES

A l margen por supuesto , del planeamiento de rango superior inciden en el planeamiento proyectado ordenaciones en proyecto y preexistentes , tales como los que se indican a continuación :

a) Plan Parcial de Ordenación Calas de Gran Canaria .

Dicho Plan Parcial incide en éste bajo el punto de vista de la complementariedad y conexiones de la trama viaria . Manteniéndose dichas conexiones previstas tanto en la zona sur de la Urbanización con el sistema general viario previsto en la Norma Subsidiaria como la conexión de la zona Norte junto al Parque urbano .

Complementación del parque urbano determinado en la zona alta de Calas de Gran Canaria y cuya delimitación final incluye el parque urbano situado en el polígono de La Verga .

b) Complejo turístico Aquamarina .

Dicho complejo turístico influye bajo el punto de vista de la integración , tanto de su funcionamiento como de las vistas que sobre él se producen .

c) Complejo Anfidelmar .

Dicha ordenación se incluye dentro de este Plan Parcial como

elemento integrante de él a todos los efectos reglamentarios previstos en la Ley del Suelo , así como bajo el punto de vista de ordenación urbanística .

d) Normas Subsidiarias Municipales .

A los efectos de las Normas y como elementos reguladores principales de la ordenación se respetarán en este Plan Parcial las especificaciones correspondientes a la normativa en el suelo apto para urbanizar , tanto de los Planes Parciales como de los proyectos de urbanización , así como lo determinado para el denominado polígono 28 Sector 3 Cornisa , cuyas particularidades se especifican a continuación :

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisoriamente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET 1988

Mogán 7 NOV 1988

El Secpetario,



DILIGENCIA DE APROBACION

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

Mogán 7 NOV 1966 30 SET 1988

El Secretario;



POLIGONO 28

(SECTOR 3 , CORNISA)

S =	83,95 has .
U =	Turistico .
U . P . =	Comercial y administrativo .
D. máx. =	25 viv /ha .
N. de viv . =	2.099 viv ,
N. de hab. =	8.395
Edific . =	0,25 m2/m2 .
Uso hotelero mínimo =	25%
Parcela mínima =	400 m2 .

3-5 . - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Conforme se grafía en el correspondiente plano de información urbanística , el polígono de 83,95 hectareas , está formado por dos propiedades determinadas por los límites ya descritos con anterioridad .

Estas propiedades están perfectamente delimitadas por la Carretera General C- 812 .

Correspondiendo a Cornisa del Suroeste los terrenos situados al Norte de ella , de una superficie de 729.500 m2 .

Y a Anfi del Mar S.A. los terrenos situados al Sur de ella en una superficie de 110.000 m2.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988
7 NOV. 1988
Mogán.

El Secretario,



**Plan Parcial de
Ordenacion
CORNISA DEL SUROESTE**

ARQUITECTO: OCTAVIO FERNANDEZ PERDOMO

**PROPIETARIO:
D. LUIS OLLER DAZA
(En Representacion)**

**SITUACION:
"LA VERGA", POL.- 3
ARGUINEGUIN**

**MUNICIPIO:
MOGAN**

**FECHA:
OCTUBRE - 87**

ARQUITECTO: ISABEL MEGIAS ROSALES

**CAP. IV
OBJETIVOS Y CRITERIOS
DE ORDENACION**



CAPITULO IV - OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988
Mogán, 7 NOV. 1988

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988 Mogán. 7 NOV. 1988

El Secretario

4-1 OBJETIVOS

Los objetivos y criterios que han presidido las decisiones de ordenación y diseño urbano, de acuerdo con las previsiones de la Norma Subsidiaria y las necesidades de la promoción son :

Economía :

Dentro de los parámetros de calidad apuntados es preciso restringir los costos de implantación, a fin de disminuir al máximo la repercusión del costo de la urbanización y las cesiones sobre el suelo edificable, preveyendo a su vez unas necesidades mínimas de mantenimiento, tanto a nivel de infraestructura como en las zonas de uso público.

Integración :

Tanto a niveles individuales como de comunidad. Se pretende el funcionamiento de esta urbanización como auténtica unidad vecinal donde se den todo tipo de relaciones y donde el espacio físico sea solo el medio que sostiene ese tipo de relaciones, obligandoles a que estas aparezcan como consecuencia del diseño urbano dado, y también integración con el resto de las urbanizaciones turísticas, completando la trama urbana.

DILIGENCIA DE APROBACION

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

Mogón 7 NOV. 1988 30 SET. 1988

El secretario,

Calidad :

La baja densidad impuesta por la Norma Subsidiaria comporta, para la promoción, la necesidad de alcanzar un alto grado de confort, y privacidad, buscando en la calidad una compensación económica a la cantidad, que haga rentable la promoción. Se evitan así, las masificaciones e inidentificaciones alcanzadas por algunas de las intervenciones urbanísticas en la zona. Para ello, será preciso conjugar la privacidad individual y de cada núcleo con la accesibilidad, la calidad de su urbanización y la densidad y características de su posterior edificación, contando con que todo ello le otorgue una cualificación diferencial respecto del resto de la oferta turística existente, cualificación que permita compensar, frente a la demanda, los mayores costos que implican la baja densidad.

Diferenciación :

Por imperativo del planificador, va a contarse con tres núcleos de funciones bien diferenciadas, planteándose como objetivo el denotar físicamente dicha variedad, tanto a nivel urbanístico (situación, topografía, trazado, diseño), como arquitectónico (ordenación general de espacios y volúmenes, normativa).

Con ello se pretende, al tiempo que remarcar y hacer fácilmente identificable la función del núcleo, dotar al conjunto de una variedad que pueda constituir un aliciente más de la promoción.

DILIGENCIA DE APROBACION

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

Mogán 30 SET 1988
7 NOV. 1988

El Secretario,

y diferenciado de cada una de las zonas. Las actividades comunitarias, de relación deben ser más internas en el interior de las zonas, entendiéndose como tales actividades, en los poblados residenciales, las comerciales, culturales deportivas y espacios libres.

Las actividades más perimetrales deben ser las de servicio (acceso, aparcamientos) e intensificar el uso comercial y equipamientos hacia el centro del poblado, remarcándolo allí con espacios urbanos abiertos.

Las zonas residenciales, la parcelación debe permitir variedad en la oferta, al margen de las posibilidades de agregación que se contemplan en la normativa específica. Debe contemplarse desde la parcela unifamiliar a la mediana y gran parcela de conjunto.

El paisaje de la zona, con no ser valioso, ofrece sin embargo una disposición topográfica (lomo cerro, y plataforma de suave pendiente hacia el mar) notablemente aprovechable tanto a efectos de paisaje interior (vistas desde un sector sobre otro, realce de la costa y playa) como exterior.

Es criterio de la ordenación ordenar y potenciar este factor, entendiéndose que, además de las orientaciones concretas cara a vistas y soleamiento, es preciso adoptar un trazado geomórfico en las áreas de topografía más occidentada.

Es necesario coniugar la privacidad de la actividad residencial con la publicidad de las funciones docentes y comercial, lo que implica ya dos tratamientos muy diferenciados a nivel del interior de los tipos de zonas.

El sistema de aparcamientos debe basarse en playas de mediana dimensión , fragmentadolas en su caso , mediante cuñas verdes que limiten su escala .

La vía de penetración ha de tener un número de conexiones mínimo con la red viaria exterior , y sus cruces con los accesos a cada núcleo deben estar dispuestos y diseñados de tal forma que eviten tanto el trafico de paso (hacia otras urbanizaciones) como las altas velocidades .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado transicionalu en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988
Mogán. 7 NOV. 1988

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisional, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988
Mogán 7 NOV. 1988
El Secretario,

4-2.- CRITERIOS

Atendiendo a los objetivos anteriores se han establecido los siguiente criterios de ordenación:

Formalización de diferentes tamaños de parcelas, incluso agrupables que permitan variedad en la oferta.

Disposición de zonas verdes públicas y espacios de juego cercanos a ellas que ofrezcan buenas vistas e independencia.

Aprovechamiento de las conexiones viales previstas.

Adaptación topográfica, el paisaje de la zona ofrece una disposición tipográfica notablemente aprovechable tanto a efectos de paisaje interior como exterior.

Integración de la vivienda unifamiliar existente, en la nueva parcelación.

Integración de la canalización del barranco dentro de la trama viaria.

Creación de un eje peatonal en el fondo del barranco.

Disposición de los equipamientos de forma escalonada.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *provisoriamente* en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 7 NOV. 1988 ~~30 SET. 1988~~ Mogán.

El Secretario

Disposición de las edificaciones, buscando las mejores vistas y orientación así buscando economía de cara a la disposición de la infraestructura y aparcamientos que ponga en las mejores condiciones su accesibilidad.*

Realización de los aparcamientos en el interior de las parcelas.*

Protección de la ordenación de los ruidos procedentes de la actual C-812

Disposición de las zonas verdes, juego de niños y equipamientos en zona accesible fácilmente.*

Adaptación de las edificaciones a la topografía del terreno.*

Las tres zonas establecidas han de constituir unidades diferenciadas, enlazadas entre sí por el sistema viario peatonal y rodado, pero constituyendo claras unidades que permitan adoptar para cada una de las medidas de diferenciación enunciadas anteriormente dicha separación se efectúa procurando que el propio sistema viario las defina y remarcándolas, en su caso.*

Establecer una gradación en actividades y densidad, desde el exterior al interior, como forma de remarcar el carácter autónomo y

**Plan Parcial de
Ordenacion
CORNISA DEL SUROESTE**

PROPIETARIO:
D. LUIS OLLER DAZA
(En Representacion)

ARQUITECTO: OCTAVIO FERNANDEZ PERDOMO

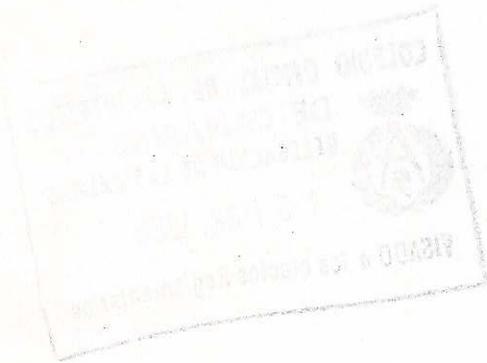
SITUACION:
"LA VERGA", POL.- 3
ARGUINEGUIN

MUNICIPIO:
MOGAN

FECHA:
OCTUBRE - 87

ARQUITECTO: ISABEL MEGIAS ROSALES

**CAP. V
ANALISIS DE LA
SITUACION ADOPTADA**



CAPITULO V - ANALISIS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

DILIGENCIA DE APROBACION

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

Mogán. 30 SET. 1988
7 NOV. 1988

El Secretario,



5-1 .- NUMERO DE VIVIENDAS - DENSIDAD

A los efectos de fijar las dotaciones correspondientes a esta ordenación mediante el Anexo del Reglamento de Planeamiento se estableció que esta ordenación está comprendida en lo que se llama conjunto comprendido entre 2.000 y 5.000 viviendas según el cuadro de Sectores de Suelo urbanizable turístico le correspondería al Polígono de "La Verga" una densidad de 25 viv / Ha , lo cual significa :

$$25 \times 83,95 \text{ Has} = 2.098,75 = 2.099 \text{ Viv}$$

Ello implica a efectos de calcular la población turística del sector , que ella está comprendida en 8.395 habitantes .

Tomando 4 hab. por vivienda como standar para el cálculo poblacional .

El resultado será una densidad de hab/ Ha. de 100 , siendo por tanto una urbanización de baja densidad a los efectos de situarla dentro de los baremos urbanísticos utilizados internacionalmente .

DILIGENCIA DE APROBACION
En cuanto a la edificabilidad , la Norma Subsidiaria Municipal asigna a este polígono , un coeficiente de 0,30 m²/m² , lo cual arroja un resultado de m² construidos equivalente a 251.850 m² .

Expediente nº 100/1988
Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988

Mogán.

El Secretario 7 NOV. 1988



Dicha cantidad queda dividida a efectos de este Plan de Ordenación en dos partes :

209.875 m2 de edificación residencial y
41.975 m2 de edificación complementaria .

Dado que el polígono de Anfidelman tiene 3.070 habitantes, correspondiéndoles por tanto 76.750 m2 construidos en uso residencial , en el resto del polígono , se establece 133.125 m2 en residencial .

DILIGENCIA DE APROBACION

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

Mogán.

30 SET 1988
7 NOV 1988

El Secretario



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisoriamente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988 7 NOV. 1988 Mogán.

El Secretario

5-2 .- ZONIFICACIÓN

De acuerdo con las determinaciones establecidas en los objetivos y criterios de ordenación expuestos, se ha desarrollado la solución expresada gráficamente en los correspondientes planes de ordenación y que se cuantifica en el correspondiente anexo de la memoria.

La Organización general de la ordenación del Plan Parcial se estructura de la siguiente forma :

En la zonificación : Se pueden distinguir perfectamente tres zonas muy diferenciadas, un centro urbano ubicado al NE., en el interior, y una zona turística residencial al Oeste y Sur.

La ubicación de las tres zonas, ha sido hecha entendiendo y asumiendo los razonamientos que conducían a esta solución :

a) Una zona residencial comercial

Concentrada no disgregandolo y formando como una pequeña ciudad comercial - artesanal donde se dan todo tipo de relaciones, con la posibilidad de penetraciones a la zona verde pública de tal forma que no constituya una barrera y a su vez con posibilidad de que estos usos tengan fachada también hacia esta zona teniendo una doble valencia.

Dicha zona compone a nivel volúmetrico tanto con las parcelas de equipamiento como de las residenciales de bungalows.

Estableciendose de esta forma una gradación equilibrada

a nivel compositivo de la ordenación .

Esta situación coincide con la zona de topografía menos accidentada , más apropiada tanto para las funciones comerciales y equipamientos etc . a desarrollar , como el uso fundamentalmente peatonal que se va a hacer del mismo .

Permite asimismo dotarlo de una situación centrada , pero en la zona de la misma que carece de vistas .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar que el presente expediente fué aprobado previamente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988

Mogán 7 NOV. 1988

El Secretario,

