

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA
DEL BARRANCO DE VENEGUERA (S. P-33)

TEXTO REFUNDIDO

TERMINO MUNICIPAL DE
MOGAN

MEMORIA DE ORDENACION



El Secretario de la Comisión
de la Unión de C.C. de
la Comunidad de Navarra
de Navarra y de Aragón
de Navarra y Aragón

13 DIC 1980
GOBIERNO DE ARAGON
DE SARAGOZA



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de C.C.
El Secretario de la Comisión,



EQUIPO REDACTOR:

JAVIER DOMINGUEZ ANADON	Arquitecto-Director.
PEDRO MASSIEU VERDUGO	Arquitecto
JAVIER DIAZ-REIXA SUAREZ	Abogado
TOMAS SENTIS DE PAZ	Geógrafo
JORGE CODERCH FIGUEROA	Arquitecto
ANGEL LUIS GARCIA PALMAS	Arquitecto
ANTONIO PELAYO MARTIN	Arquitecto
MARTA PEREZ SANCHEZ	Aparejadora
DANIEL C. HERRERA IZQUIERDO	Delineación
FERNANDO GAUTIER SOLORZANO	Delineación
MANUEL LEON QUINTANA	Delineación
JAVIER MEDINA VARONA	Maquetista
Colaboraciones:	
JUAN MASSIEU VERDUGO	Topógrafo

Agradecimientos:

A Rosendo Quesada León y Don Rafael, encargado de la finca.
A Damián Quero Castanys y Eduardo Leira.

INDICE

- I. PROLOGO
- II. PROPUESTA DE ORDENACION.
 - 1.- Ambito de actuación.
 - 2.- Forma y función del Barranco.
 - 3.- Otros condicionantes.
 - 4.- El suelo como soporte básico de la edificación.
 - 5.- Conveniencia y oportunidad de formular un reajuste en el Delimitación del Polígono de Veneguera (SP-33).
 - 6.- Red viaria.
 - 7.- Ordenación del Cauce.
 - 8.- Modelo de colonización de las laderas.
 - 9.- Valoración cuantitativa.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 Jul. 1990
APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Los Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

COLECCIÓN DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
REUNIÓN DE CÁMARA
13 DIC. 1990
VALIDA los efectos Reglamentarios

PROLOGO.

El presente Proyecto tiene por objeto hacer efectiva la total revisión del primitivo Plan Parcial "Veneguerras Costa Canaria" (PP-77), motivada por las circunstancias sobrevenidas tras la promulgación de la Ley de Espacios Naturales de Canarias de 1.987, y la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General del Municipio de Mogán, el 17 de Noviembre de 1.987 (BOCAC de 16 de Enero de 1.988).

Dicha revisión, lleva aparejada una drástica reducción del ámbito de actuación (que pasa de 18,6 a 2 millones de metros cuadrados), incorporación de una buena parte del suelo desclasificado, al Parque Natural del Macizo del Suroeste, y una reconsideración total de los criterios de ordenación y de implantación de infraestructura, de cara a su adecuación a las directrices de ordenación urbanística y medio ambiental, establecidas por el Gobierno de Canarias, en cumplimiento del mandato del Parlamento Autónomo, de fecha 16 de Abril de 1.984.

Nos parece oportuno que el pórtico de este Plan lo constituya una muestra de los trabajos previos a la redacción de los Planes Insulares de Gran Canaria y Tenerife, particularmente en cuanto se refieren a ideas útiles para los problemas que plantea la Urbanización del Barranco de Veneguerra y que conectan con el núcleo central de nuestras reflexiones actuales sobre el diseño de la ordenación urbanística:

"... lo que la Región Canaria debe ahora mostrar es que también con sus recursos propios, y entre ellos el mismo clima y el territorio, puede construirse un terciario moderno donde el rendimiento no tenga que originarse necesariamente en la diferencia de valor respecto a los centros de la economía mundial, sino en la revalorización de sus recursos, que han de calificarse como "centrales" en la división internacional del trabajo. De esa manera es como la economía canaria podrá aprovechar su integración económica en el primer mundo y el dinamismo de los sectores terciarios modernos. Para ello, el territorio, soporte y objeto básico del aparato productivo terciario, no sólo ha de mantener la calidad natural que lo hace diferencialmente valioso, sino que ha de incorporar además la cualidad de espacio central en términos culturales y, por tanto, urbanos: no puede seguir siendo espacio periférico, "barato", de connotaciones espaciales tercermundistas, sino espacio central europeo. Tanto como el Paseo de la Castellana de Madrid ha podido exhibir a la vez sus cualidades específicas y su calidad europea, e incorporarse así a los espacios económicos de élite terciaria de las capitales de Europa, el territorio canario, con toda la potencia de su identidad diferencial, ha de ser también espacio europeo de connotación elitista en su uso económico y turístico. Se diría que Canarias habrá de ser el cuaternario del turismo, y ello no por la vana e imposible propuesta de ceñirse a segmentos de élite del turismo, sino por la cualificación, el "marchamo" o imagen de los territorios que se destinan a este fin".

(...)

"En Gran Canaria, la actividad urbanizadora muestra un gran desparpajo en la alteración del relieve y de la morfología de los suelos. Parece como si se le hubiese perdido el respecto a los hechos de la naturaleza, incluso a costa de la propia economía y de la calidad de los resultados formales.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JULI. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente. G.C. Las Palmas de la Comisión.



Es como si se quisiera mimetizar a la naturaleza en su excepcional actividad transformadora de la orografía debida a la condición volcánica de la isla. Una actitud de aprendizaje de los mecanismos naturales que sería encomiable si fuese correcta; que incluso enriquecería el repertorio de modos de intervención y la creatividad en la imaginación de nuevos espacios humanizados. Pero no es precisamente desparpajo el estilo con que la naturaleza y la propia historia agraria y urbana de la isla habían transformado su territorio: son pautas sin dudas fragmentarias, flexibles, códigos sorprendentes, contradictorios, pero con una legalidad y una cadencia immanentes. Su conocimiento y lectura describen lo que la moderna antropología denomina "el paisaje oculto". Sobre este concepto han de construirse los nuevos territorios que consoliden una imagen primermundista, central, europea, y a la vernacular e identificadora de los espacios humanizados propios de Gran Canaria."

(...)

"Desdramatizada de esta forma la dependencia y el carácter abierto de la economía, por cuanto la libre circulación de mercancías y capitales, la expansión económica de terceros países, la reducción de barreras arancelarias, etc., son hoy considerados como objetivos y estrategias básicas para la reactivación y salida de la crisis, la economía del archipiélago y muy particularmente la de Gran Canaria, incluso especializada en el sector terciario de base turística, ha de prepararse para ser una pieza más del conglomerado económico mundial con sus relaciones de dependencia de recursos, tecnología y mercados.

La vieja idea de dependencia como limitación propia de una economía periférica, puede ser hoy rota y sustituida tendencialmente por la de especialización como posibilidad de dotarse de capacidad competitiva internacional. El requisito para ello es que los recursos (clima, territorio singular ...) no entren en el mercado mundial como materia básica no elaborada: han de configurarse como producción de espacio para los consumos centrales."

(Fuente: Plan Insular de Gran Canaria. Documento de estrategia territorial. Junio 87).

"El problema del dimensionado no ha de verse en un territorio de gran capacidad relativa de acogida, sólo -ni tan siquiera fundamentalmente- como un problema de "techos", de número de camas o hectáreas de suelo urbanizable.

Los mayores y más graves efectos surgen de la confluencia de los patrones o modos de implantación al uso con que, en los distintos niveles de la ordenación territorial y urbanística, se materializa dicha actividad. Entre ellos destacan:

-La tendencia a la conformación de un modelo de ocupación indiscriminada del litoral, frente a la necesidad de plantear un patrón de concentración selectiva y tratamiento diferencial, en función tanto de las características ambientales de cada territorio litoral como de la demanda a quien se pretende dirigir el producto turístico."

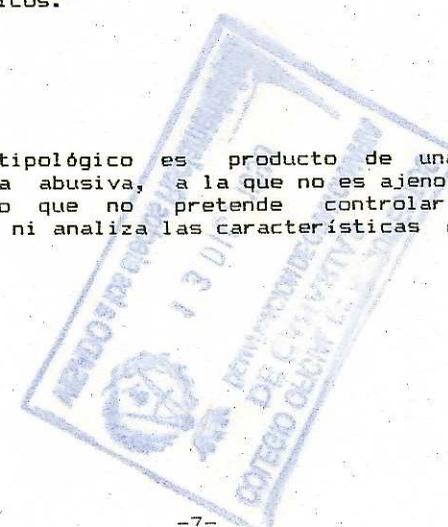
(...)

"-La insuficiente reflexión normativa sobre las capacidades de acogida de los "territorios" de mayor fragilidad ambiental o paisajística (laderas de fuerte pendiente, barrancos, cornisas al mar, etc) medidas tanto en parámetros de edificabilidad como en la de su aplicación selectiva a determinados tipos arquitectónicos."

(...)

"El caos tipológico es producto de una actuación inmobiliaria abusiva, a la que no es ajeno un tipo de planeamiento que no pretende controlar la forma resultante ni analiza las características morfológicas del sitio".

(...)





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
El Secretario de la Comisión,
Las Palmas de G.C.



"La ocupación de los territorios en laderas de fuerte pendiente constituyen un grave problema que por su complejidad normativa, ha de ser objeto de atención preferente. Si bien no puede establecerse una radical exclusión del desarrollo turístico de estas áreas, son rechazables los modos, intensidades y formas resultantes de ocupación que están haciéndose usuales en determinados enclaves del Archipiélago Canario.

Soluciones que en emplazamientos singulares o "abrigados" y en dimensiones acotadas pueden ser aceptables, llegan a producir impactos irreparables cuando proliferan en un área concreta o se convierten en el patrón de ocupación y "forrado" especulativo de ladera, donde no se deja abierto ni el recurso de su ocultación por la vegetación."

(Fuente: Plan Insular de Tenerife. Una estrategia territorial. Mayo 87).

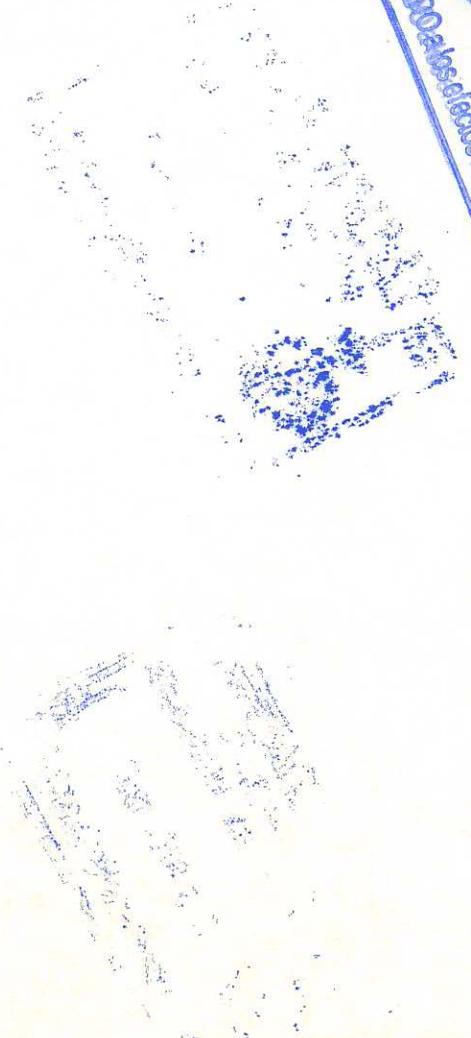


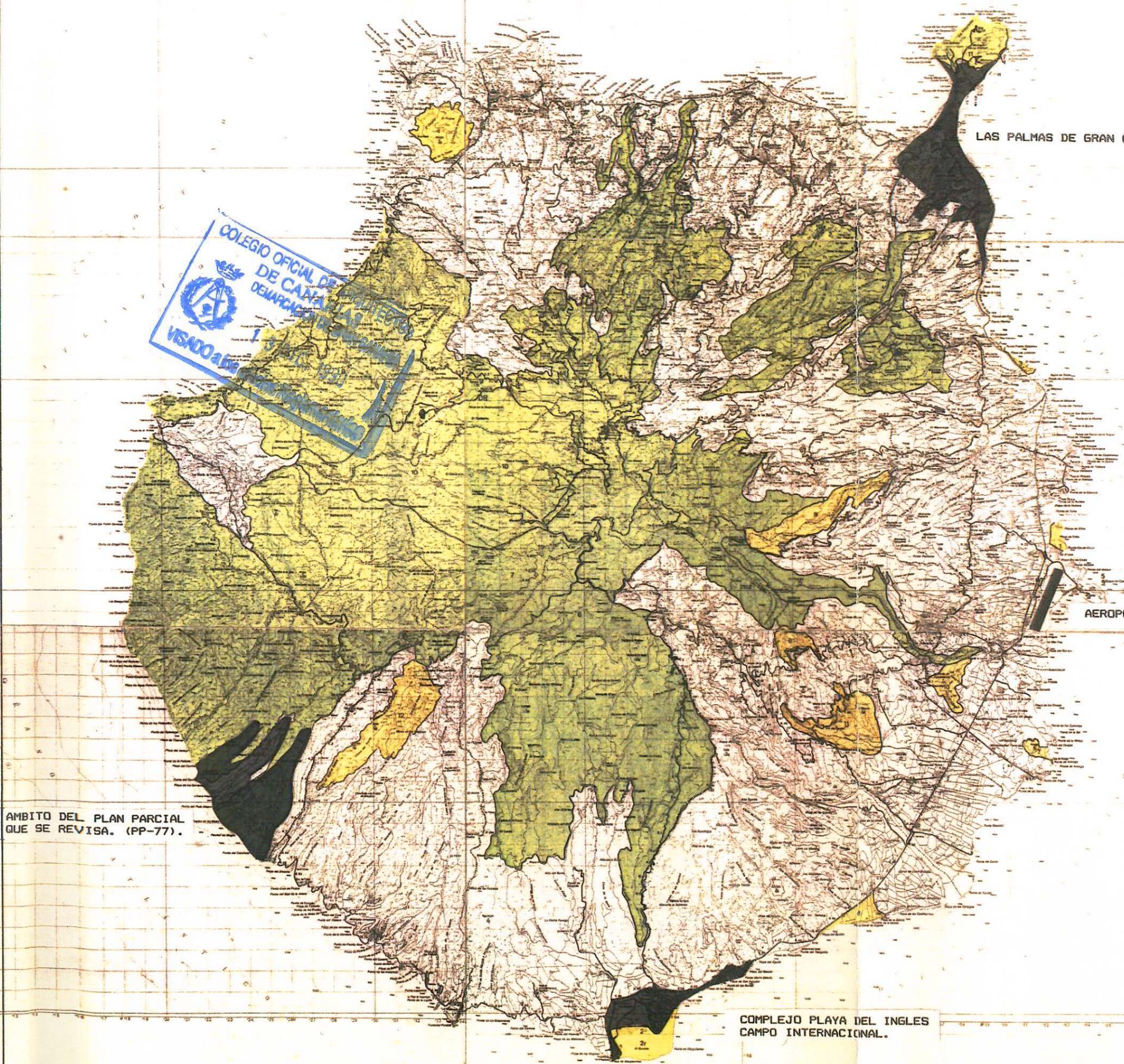
Los señores de la Comisión de Ordenación y Urbanismo de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en sesión celebrada el día 18 de Mayo de 1988, han acordado aprobar el presente Decreto, en virtud del cual se declara de utilidad pública y necesidad el terreno sito en el barrio de San Juan, en el municipio de San Juan de los Rios, para su urbanización y edificación.





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990, APRROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente. G.C. Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión,





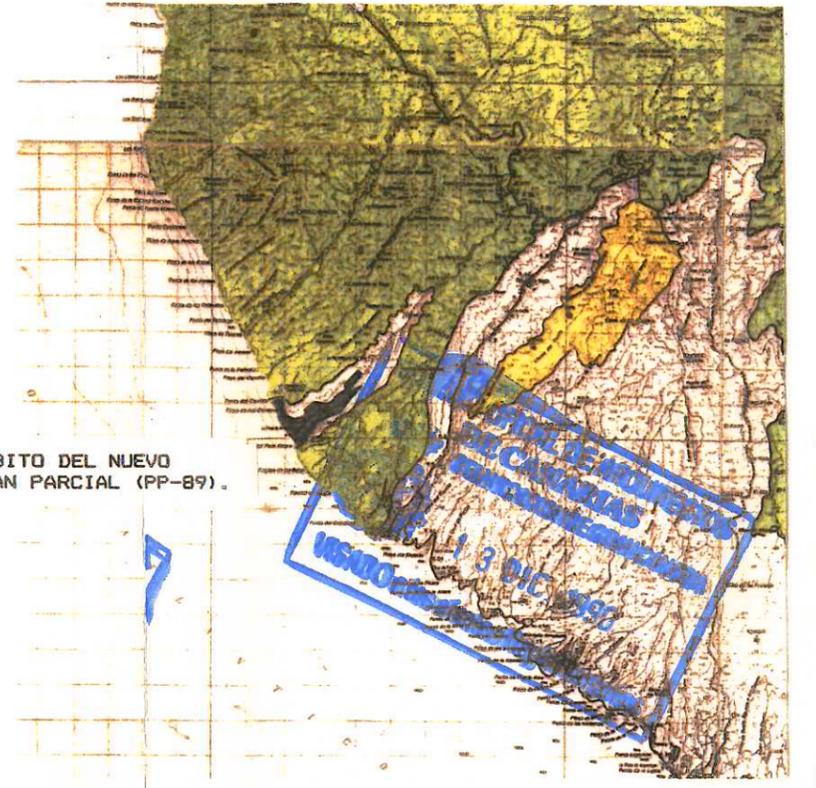
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS DE CARRETERAS DE LAS ISLAS DE CANARIAS
 VISADO a las 11:30 horas del día 15 de mayo de 1989

LAS PALMAS DE GRAN CANARIAS.

AEROPUERTO DE GANDO.

COMPLEJO PLAYA DEL INGLES CAMPO INTERNACIONAL.

AMBITO DEL PLAN PARCIAL QUE SE REvisa. (PP-77).



AMBITO DEL NUEVO PLAN PARCIAL (PP-89).

INSTITUTO DE PLANIFICACION URBANA Y TERRITORIAL DE LAS ISLAS DE CANARIAS
 INSUD 13 DIC 1989

-  parque natural
-  paraje natural

ESCALA INSULAR DEL PLANEAMIENTO.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990
APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



II PROPUESTA DE ORDENACION.

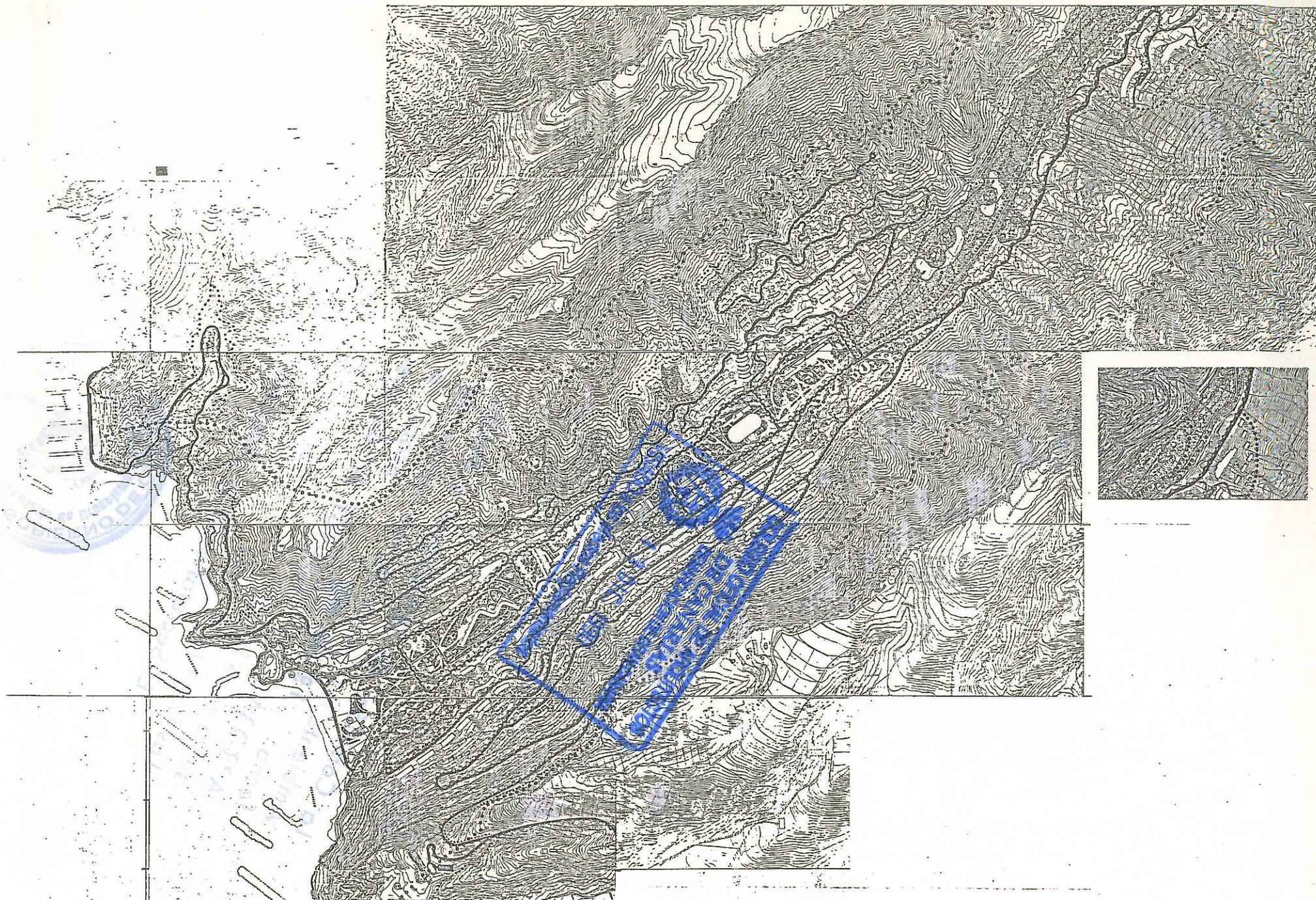


El secretario de la Comisión
de Ordenación de la Construcción
de las Palmas de G.C. en su calidad de
Arquitecto Jefe
Ambiente de Construcción
La Comisión de Ordenación de
las Palmas de G.C. en su calidad de
Arquitecto Jefe
de las Palmas de G.C. en su calidad de
Arquitecto Jefe



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990, APRUBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,







La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990
APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de C.C.
El Secretario de la Comisión,



El ámbito de actuación del Plan Parcial del Polígono Veneguera P-33, viene definido en las Normas Subsidiarias de manera indicativa. Tiene una estructura discontinua y está constituido por los siguientes sectores o áreas:

- a) El núcleo principal de la Urbanización, que abarca una superficie de 200 Ha., situadas en el cauce medibajo del Barranco de Veneguera y el borde del litoral de la zona de Las Canteras definido por el mar, las laderas hasta la cota 200 y una línea abstracta e imaginaria que carece de referencias naturales o geográficas y se solapa con el borde inferior del Campo de Golf.
- b) El Campo de Golf, con una superficie de 40,8 Ha..
- c) Dos parcelas asociadas al Campo de Golf, con localización meramente indicativa y una superficie total de 4,2 Ha., destinadas a acoger el uso hotelero vinculado al Golf y el uso social complementario.
- d) Una parcela situada junto al núcleo de Lomo Quebre, con una superficie de 1,30 Ha., con destino dotacional (zona verde y área complementaria de servicio).

Este ámbito de actuación puede ser objeto de alguna modificación de detalle, a fin de adaptar su configuración a los criterios esenciales de delimitación del suelo apto para urbanizar contenidos en las Normas Subsidiarias. Dichos criterios son los siguientes:

1.- La estructura general del Suelo Apto para Urbanizar se fija a manera de esquema para la redacción de Planes Parciales, definiéndose con carácter vinculante el número de habitantes (siendo la densidad una variable orientativa), las reservas obligatorias en m²., las unidades agrupadas en cada zona y una estructura viaria elemental en los casos de conexión con el sistema urbano existente.

2.- El Suelo Apto para Urbanizar para uso turístico se ha localizado en zonas con una razonable pendiente y con una aptitud óptima para desarrollos turísticos.

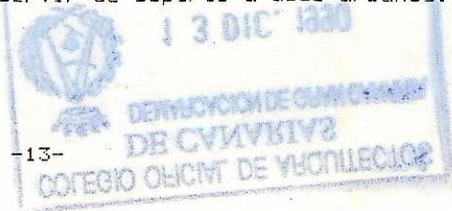
Esta preocupación por la pendiente y las topografías acusadas y sus potenciales consecuencias en caso de transformación para usos urbanos, es, por lo demás, constante en las Normas Subsidiarias (en la delimitación del suelo rústico de protección paisajística, en la regulación del sistema viario, en el tratamiento de los taludes y desmontes, de las zonas verdes naturales, del suelo rústico residual, etc.) recomendándose "especial atención a posibles actuaciones localizadas, que puedan suponer alteraciones de los elementos de carácter paisajístico, de vegetación natural, de los perfiles del terreno, etc.

3.- Las zonas C (Suelo Apto para Urbanizar de uso turístico) llevarán estructura propia, con la sola condición de su conexión a los sistemas generales del municipio.

Ello sólo puede significar, dada la condición de Plan Parcial en el entorno interior de un Parque Natural, la implantación de la Urbanización con forma y estructura propias, de manera que produzca el menor impacto natural y paisajístico.

4.- Por último, la definición del suelo rústico residual explica que está integrado por terrenos cuyas condiciones clinométricas, naturales y de emplazamiento, así como sus condiciones de uso y expectativa no precisan de su defensa frente al proceso urbanizador, no contienen elementos cuya protección sea imprescindible, y establece que puedan destinarse al posible encauzamiento del futuro desarrollo del suelo contiguo.

El Equipo Técnico ha constatado, mediante reconocimiento in situ y aumento de la escala de trabajo (1:1000 y 1:2000) la conveniencia de efectuar ciertos ajustes en la delimitación del Polígono SP-33, y ello a la vista de los propios criterios de ordenación, contenidos en las Normas Subsidiarias municipales. El Polígono SP-33, al tiempo que incluye terrenos que deberían ser preservados del proceso urbanizador, por su elevado valor patrimonial y paisajístico excluye otros situados en su entorno inmediato que reúnen excelentes condiciones para servir de soporte a usos urbanos.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990
APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión.



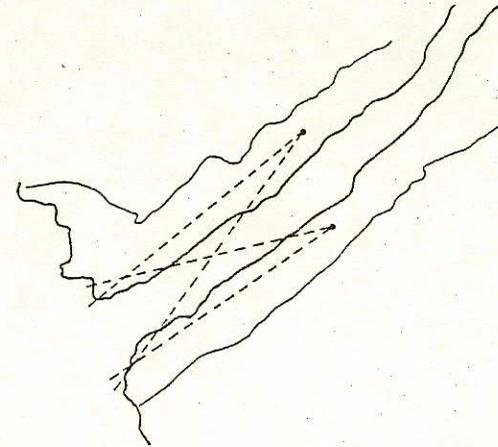




La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990
APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



El frente litoral del Barranco, de aproximadamente unos 800 m. de largo aparece oculto a la vista desde el interior en más del 50% de su longitud para las dos terceras partes del suelo que se ordena, dada la forma de embudo pronunciado de la desembocadura.



La forma y la función hidrológica del Barranco de Veneguera constituyen, por su rotundidad, los principales condicionantes físicos de cara a la implantación de un desarrollo urbano en su seno y, más concretamente, como es el caso que nos ocupa, en su desembocadura.

De una parte, su lecho o cauce, propiamente dicho, conforma una amplia planicie de pendiente muy tenue y uniforme hacia el interior, con una anchura media de 180 m., que llega a alcanzar los 400 en la desembocadura.

Hacia él vierte una extensa cuenca hidrológica de aproximadamente 4.000 Ha., mediante aliviaderos y barrancos transversales a lo largo de todo su recorrido. Un importante número de estos drenajes se producen dentro del ámbito de actuación y, a través de la erosión, han conformado una textura de las laderas que, junto con su pronunciado perfil, constituyen elementos de referencia obligados del diseño urbanístico.

La textura superficial, por cuanto que las dimensiones de los surcos y barranqueras llegan a alcanzar dimensiones muy importantes en relación con la escala urbana.

Los perfiles transversales, característicos de las formaciones tipo "pie de monte", por cuanto que si bien en las partes más bajas de las laderas resultan muy manejables, al no superar el 30% de pendiente, sin embargo ésta crece muy rápidamente, alcanzando en su tercio central el 50% y hasta el 70% y 80% en su parte más elevada.

Ello obliga necesariamente a plantearse la fachada marítima del barranco más como un punto de llegada para el conjunto de la urbanización, que como orientación dominante de las edificaciones de la misma.

La amplia abertura del barranco en su coronación y la orientación favorable de las laderas (NO Y SE) garantizan su adecuado soleamiento, por lo que la edificación podrá disponerse en sentido paralelo al cauce.

Todos los condicionantes físicos señalados inducen la necesidad de garantizar, mediante las determinaciones del planeamiento, la creación de un paisaje urbano interior, de alto valor ambiental, en concordancia con el medio natural en el que está insertada la promoción.

Al analizar la función del barranco hemos puesto de manifiesto la existencia de cuencas y barranqueras transversales que vierten desde alturas que superan los 200 m. sobre las laderas y el cauce. Ello hace presumir la existencia de ciertos riesgos naturales que es preciso evaluar.

Su importancia varía según los casos. La cuenca del Lomo de las Camellitas y las dos más cercanas a la costa en los Altos de Tabaibales, revisten cierta importancia.

Otras, como las barranqueras localizadas más al interior del área de actuación, si bien no llegan a alcanzar las dimensiones de las anteriores, las profundas erosiones que han provocado en las laderas, acreditan que su importancia no puede tampoco ser desdeñada.

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS**
DEPARTACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
USANDO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUL. 1990
APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



Otro riesgo natural detectado está localizado en el cantil de coronación de los Altos de Tababales, en la ladera SE.

En él se han observado grietas que pudieran llegar a provocar desprendimientos ocasionales; la trascendencia que estos revisten es tanto mayor en la medida en que se sitúan a una cota superior a los 250 m. sobre el cauce.

En el Plan Parcial se apuntan diversas soluciones para atender posibles eventualidades adversas, pero habrá de ser el Proyecto de Urbanización donde se concreten las medidas cautelares oportunas.

En cuanto a las cuencas mayores se prevé la desviación de las escorrentías a través de diversos sistemas de corrección.

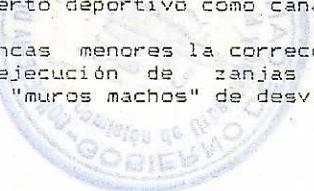
En el caso de la cuenca del Lomo de las Camellitas, ésta tendría dos fases. Una primera consistente en bloquear y desviar el cauce mediante la apertura de un canal de comunicación y la construcción de un dique en el lugar indicado en el esquema adjunto.

La segunda consistiría en la apertura de zanjas, convenientemente dispuestas en el último tramo de la cuenca, capaces de retener los sedimentos y arrastres.

Las escorrentías residuales se desviarán a través de "muros machos", utilizando la cuneta de la carretera que conduce a la zona del puerto deportivo como canalización.

Para las cuencas menores la corrección se llevará a cabo mediante la ejecución de zanjas para el control de sedimentos y "muros machos" de desvío hacia el barranco de la Sorpresa.

El Secretario de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comisión de Catastro en sesión de la tarde del día 13 de Diciembre de 1980.

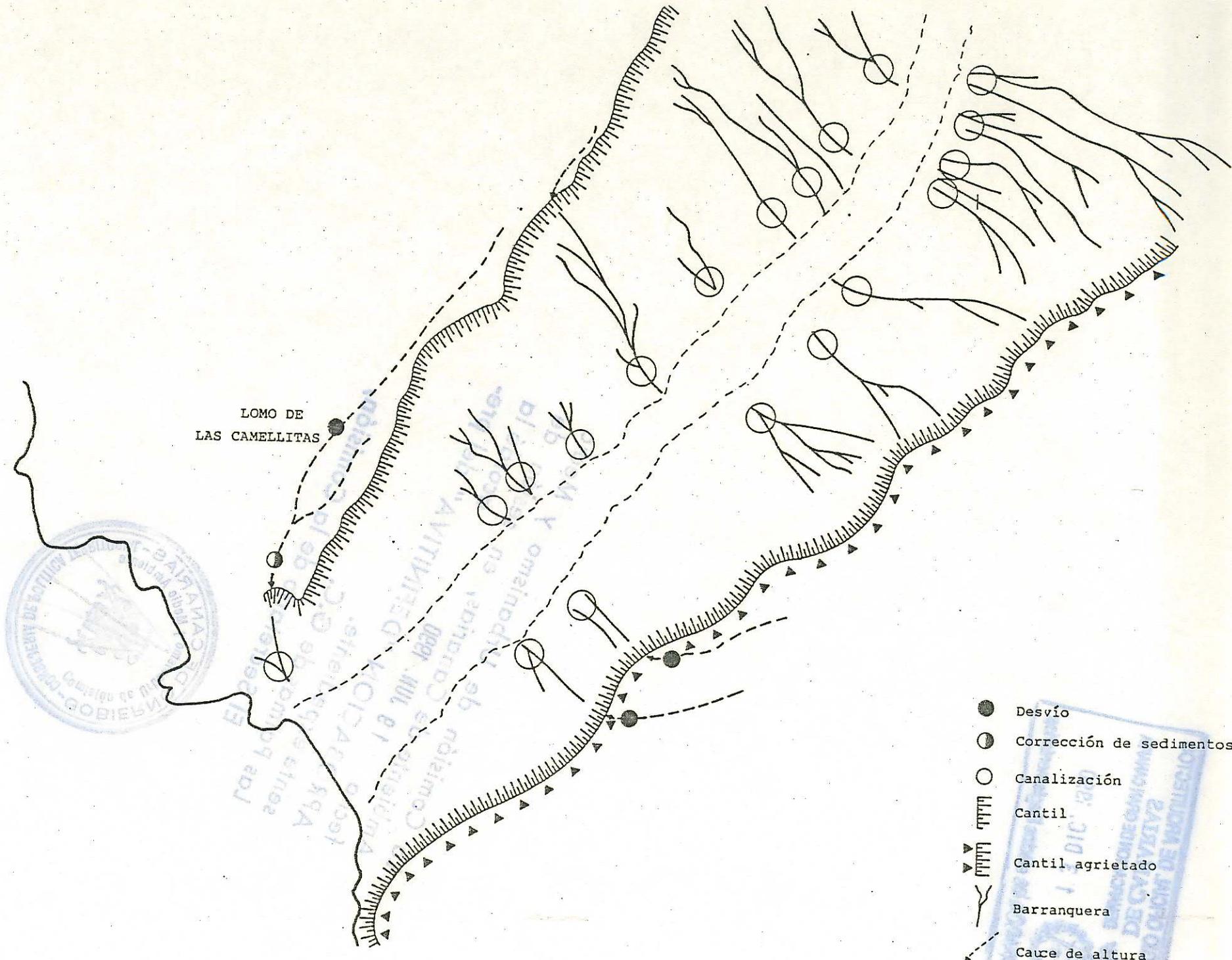


BOFOTO OFICINA DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
ASADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



LOMO DE
LAS CAMELLITAS

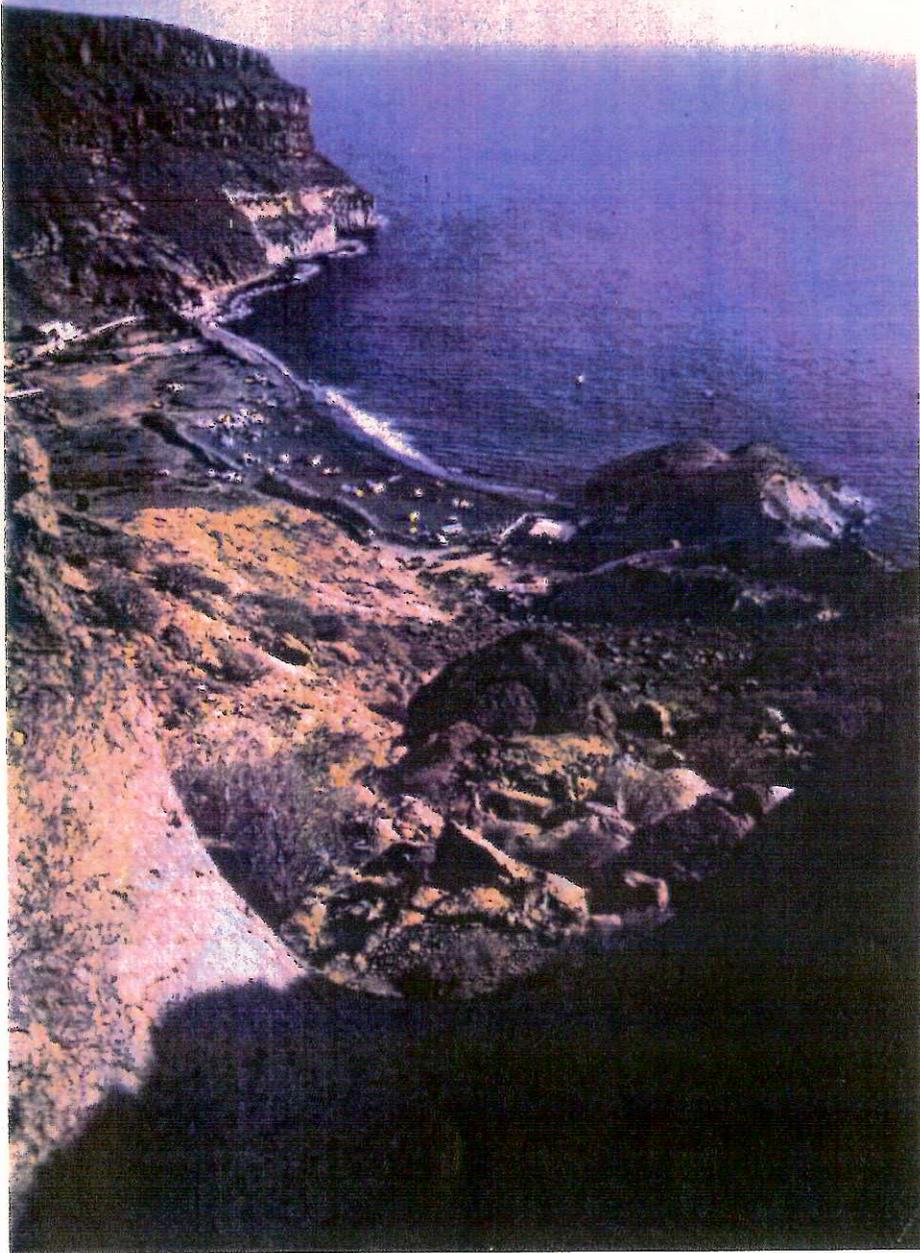


- Desvío
- Corrección de sedimentos
- Canalización
- ||| Cantil
- ▲▲ Cantil agrietado
- Y Barranquera
- - - Cauce de altura

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
REMRACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VICARIO de los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JULI. 1990
APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,





La huella dejada por la erosión en la desembocadura de la cuenca del Lomo de las Camellitas, da una -- idea de la importancia de este cauce.



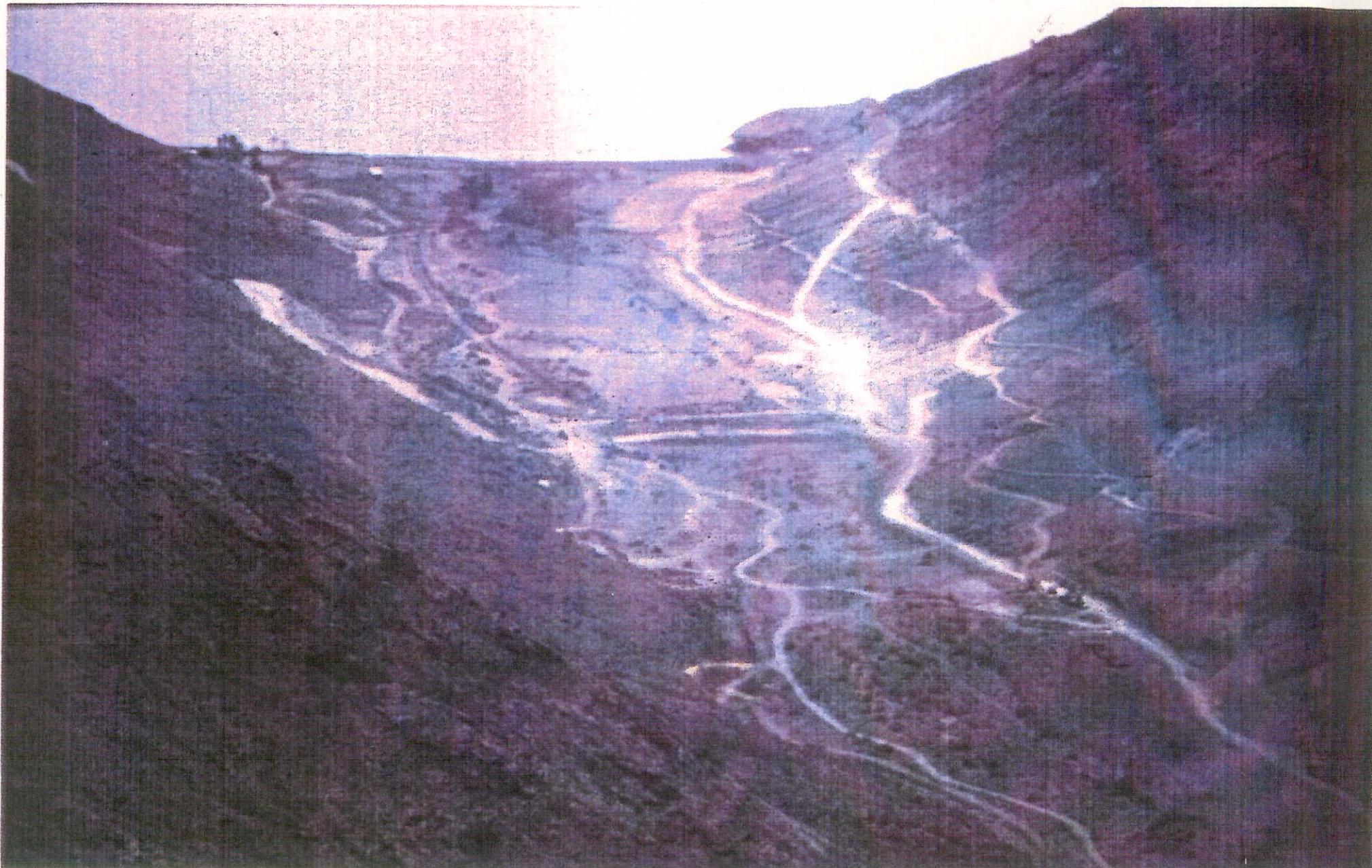
Localización física de los puntos de riesgo natural más significativos.

AYUDADO EN SU DESARROLLO
13 DIC
INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS
CENTRO OCUENTE DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990, aprobó la presente expediente.
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEPARTAMENTO DE GRAN CUARRA
13 DIC. 1990
VIGADO a los efectos Reglamentarios





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUL. 1990
APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



- Acomodación de la sección y trazado de la canalización Barranco a la vía del cauce situada al pie de la ladera SE.

- Interrupción momentánea del cajado del último tramo de la vía de penetración a la zona donde se prevé la construcción del Puerto Deportivo.

El Proyecto de Obra Marítima, que se encuentra totalmente terminado y en avanzado estado de tramitación, supone un condicionante importante de la ordenación tierra adentro.

Así ha sido tenido en cuenta y asumido en la Propuesta en lo que se refiere a sus aspectos sustanciales. No obstante, resultará insoslayable la necesidad de elaborar una propuesta de refundición de ambos proyectos, en aras a garantizar un adecuado acoplamiento funcional.

Otros aspectos y circunstancias, tales como la localización de un pozo de vital importancia para el suministro de agua y un depósito de acumulación, situado en el mismo límite del suelo urbanizable, así como los criterios expuestos por la Promotora en cuanto a la localización física de los aprovechamientos, han condicionado la elaboración de la estructura de este Plan Parcial de Ordenación.

Respecto de los primeros, se ha compatibilizado su localización física actual con el conjunto de la ordenación urbanística planteada "ex novo".

En cuanto a los segundos, es obvio que la rotundidad de la forma física a la que se ha hecho mención en el apartado anterior, obliga necesariamente a la reflexión respecto de qué modelo de implantación resulta más adecuado al objetivo urbanizador que se pretende, y a esta reflexión no ha podido ser ajena la Empresa Promotora.

De cara a obtener criterios de referencia, y como primera medida, ha practicado una prospección o encuesta de mercado, al objeto de conocer la opinión de los operadores turísticos de la zona y de los usuarios, respecto de esta delicada cuestión.

Los resultados obtenidos apuntan mayoritariamente hacia la conveniencia de garantizar el máximo desahogo del cauce y su especialización como lugar de ocio altamente cualificado.

En este sentido, serían las laderas las encargadas de servir de soporte al grueso de la edificación del Plan.

Esta opinión aparece, sin embargo, bastante matizada, en el sentido de que resulta igualmente indispensable garantizar la masificación de las laderas, de forma que las edificaciones que en ellas se construyan dispongan del desahogo suficiente (en términos de suelo no ocupado), como para permitir la implantación de actividades de ocio complementario de la función dormitorio de los inmuebles, tales como piscina, canchas de tenis, jardines, etc., que por su escala y dimensión, sean susceptibles de ser incorporadas como prestaciones de las distintas promociones.

Además de los condicionantes físicos anteriormente mencionados, este Proyecto nace con otros pies forzados, derivados de la dilatada historia que le ha precedido.

De una parte, están en ejecución una serie de obras de infraestructura urbana, de acceso y encauzamiento del Barranco, que devienen del primitivo Plan Parcial, "Veneguera Costa Canaria" (PP-77) y de otra, se encuentra en avanzado estado de tramitación un Proyecto de obra marítima en el litoral.

En principio, la totalidad de las obras de urbanización en marcha han sido incorporadas a la propuesta de ordenación, si bien acomodando algunos de sus aspectos a la exigencias que se derivan del estudio pormenorizado del nuevo proyecto y de la necesaria coordinación de todos sus elementos.

Tales aspectos se refieren a:

- Ampliación de la plataforma o cajado del último tramo de la vía de acceso, necesario para absorber los tráfico de salida y entrada a la urbanización, así como los movimientos internos que en él confluyen.

LEIDO OFICIA DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
13 DIC. 1990
ACORDO a los efectos Reglamentarios



La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 19 Jul. 1990
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

a ofrecer a los futuros usuarios.

Se trata, pues, más de un criterio de ordenación que de un condicionante propiamente dicho, que ha sido tenido presente, con las limitaciones que al respecto se derivan de las concretas condiciones físicas de cada parte del Barranco y de los criterios y ordenanzas establecidos en las Normas Subsidiarias con carácter normativo, y en el Plan Insular en redacción, con carácter indicativo.

Uno y otros aspectos se analizan en profundidad en el apartado posterior, relativo al Modelo de Ocupación de la ladera y cauce.

Otra de las conclusiones obtenidas en la prospección de mercado, se refiere a las tipologías edificatorias más idóneas para una promoción de este tipo, así como diversos umbrales de agrupación que resultan más demandados.

Esta tipología, y sus respectivos umbrales de agrupación, serían las siguientes:

Hoteles:

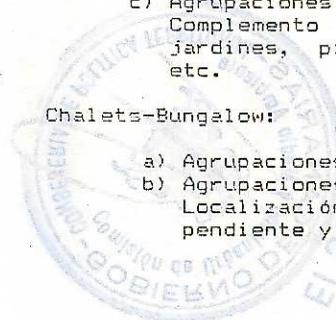
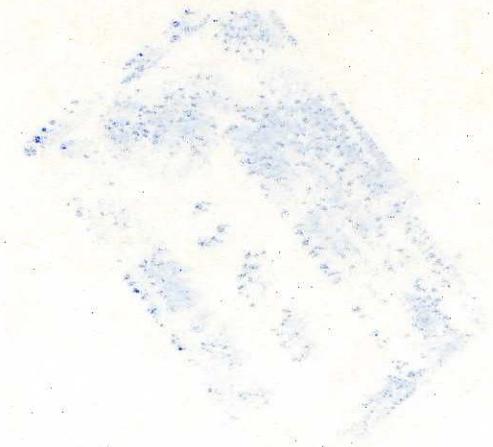
- a) 400 a 600 camas (17.000 a 27.000 m²)
- b) 600 a 800 camas (27.000 a 36.000 m²)
- c) 800 a 1.000 camas (36.000 a 45.000 m²)

Apartamentos:

- a) Agrupaciones diversas hasta 40 ud.
- b) Agrupaciones diversas entre 50 y 80 ud.
- c) Agrupaciones diversa entre 80 y 100 ud.
Complemento a la edificación con terraza, jardines, piscina, canchas deportivas menores, etc.

Chalets-Bungalow:

- a) Agrupaciones de bungalows no mayores de 10 ud.
- b) Agrupaciones de chalets no mayores de 2 ud.
Localización preferente en zonas de mayor pendiente y relieve accidentado.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMANDACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

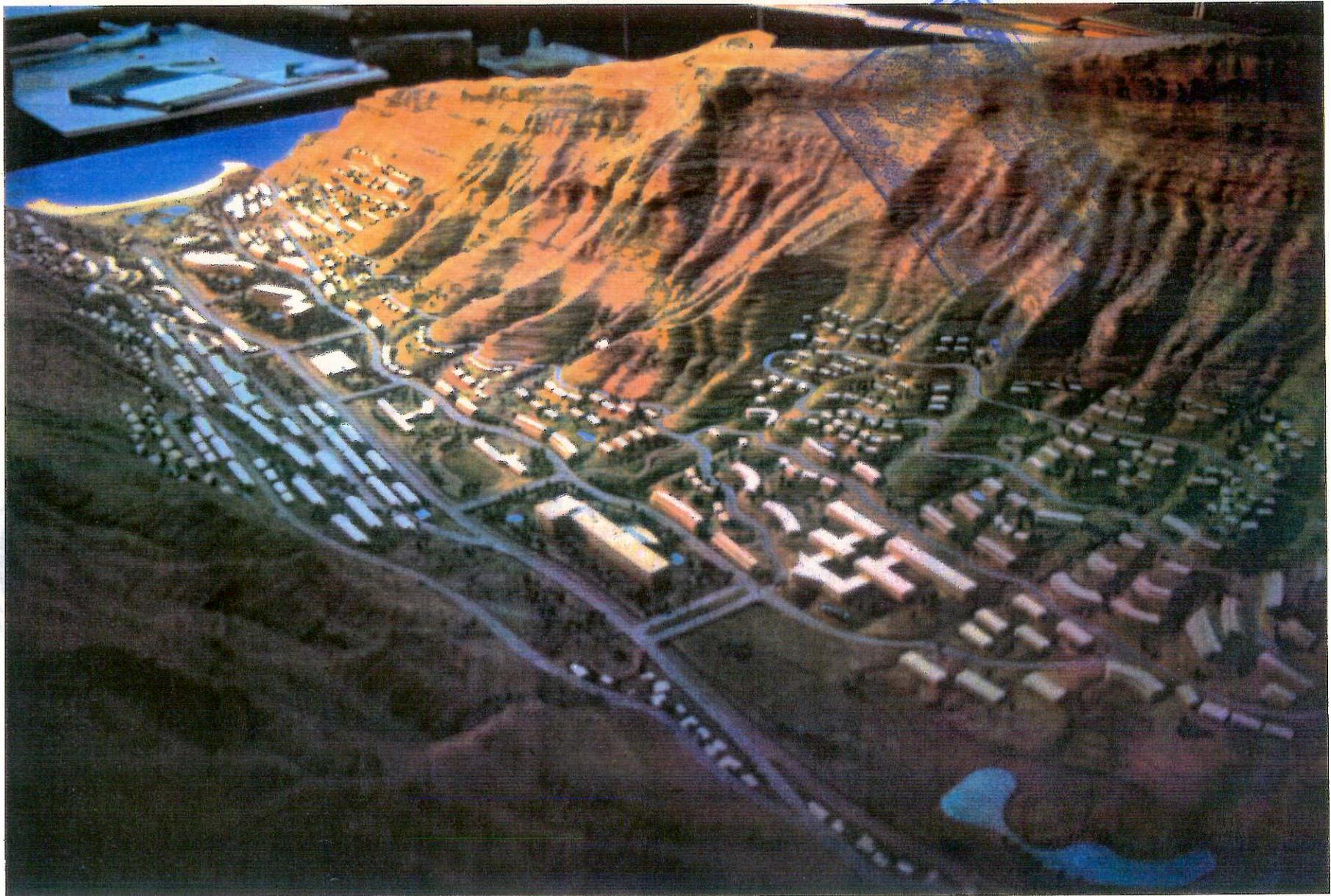


La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
El Secretario de la Comisión,
Las Palmas de C.C.



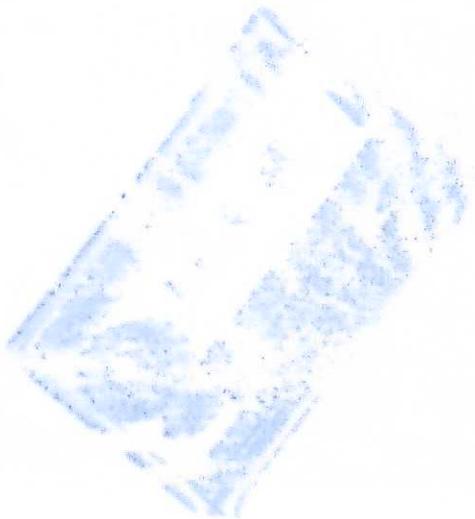
4

EL SUELO COMO SOPORTE FISICO DE LA EDIFICACION





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990
APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión.



En lo que respecta al cauce propiamente dicho, constituye una extensa lengua de suelo, en forma de artesa, que en el ámbito del Plan, y sin contar el Campo de Golf, alcanza una longitud de dos kilómetros, con una anchura media de 180 metros, y una pendiente uniforme del 2%.

Desde el punto de vista de recurso de suelo su valor es excepcional, y su posición central, dominada desde cualquier punto del Barranco, le convierte en su fachada principal.

Fachada que se percibe por el visitante a modo de primer flash, desde una altura de 250 m sobre el nivel del mar.

Ello le hace especialmente idóneo para la localización de usos urbanos del tipo más representativo.

Al estudiar la forma y la función del Barranco hemos puesto de relieve la heterogeneidad de su orografía.

Procede ahora, como primer paso en la formulación de la propuesta de ordenación, establecer qué suelos, dentro de esa heterogeneidad, resultan más aptos para su utilización como soporte físico de la edificación y demás usos urbanos, y cuales otros en razón a sus adversas condiciones topográficas, deben quedar al margen de aquellos.

No es, por otra parte, ajena a esta reflexión la circunstancia de que, dado que el a Plan desarrollar en el Barranco de Veneguera se encuentra inmerso en un Espacio Natural Protegido, será menester prestar especial atención a la zona de encuentro de éste y aquél, de cara a garantizar la adecuada inserción del Plan Parcial en dicho medio natural.

A este respecto, se ha previsto que aquellos suelos cuya colonización urbanística resulta problemática por razones de impacto ambiental, se utilicen a modo de franja de transición entre el Parque y el desarrollo urbano que se pretende.

Analicemos pormenorizadamente las distintas partes del ámbito de actuación del Plan.





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990
APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,





USADO para el estudio de
13/11/1990
1990
mentarios

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS**
DEPARTAMENTO DE GRAN CANARIA

COMISIÓN DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
PALMARES DE GRAN CANARIA
1990 . 310 3 1
MAYORADO DE GRAN CANARIA

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990, "DEFINITIVA" del pre-APROBACION senta exparte. Las Palmas de C.C.
El Secretario de la Comisión,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
1 3 DIC. 1990
ANEXO a los efectos Reglamentarios



Las actuaciones urbanísticas que se proponen en el cauce responden - en razón de las circunstancias expuestas - a los criterios de: máxima prioridad funcional y temporal en su materialización, marcado carácter comunitario y representativo y homogeneidad paisajística.

Tales previsiones exigen necesariamente que el número de actuaciones individuales sea el menor posible, y por tanto de gran extensión superficial, de forma que el paisaje interno del cauce se configure con prontitud y no se fie su "acabado", a la culminación de multitud de iniciativas, individuales y aisladas, que pudieran dilatarlo innecesariamente en el tiempo. Ello supondría mantener el cauce en permanente estado de obras, y eso, que irremediamente se va a dar en las laderas, conviene que quede amortiguado con la imagen terminada del cauce.

Se le concibe como la seña de identidad o "marchamo" principal de la actuación, y como punto de vista y paisaje interno abligado de todas las edificaciones de las laderas.

En cuanto a éstas, sus características orográficas varían sensiblemente a lo largo de toda su extensión.

En la ladera Este, por la que se accede al Barranco desde los Altos de Tabaibales, el perfil del terreno adopta la forma de un "pie de monte", bastante tendido en su base, de forma que, prácticamente en toda la longitud del ámbito de actuación y hasta la cota de los 85/100 m., la pendiente se mantiene bastante uniforme y oscila entre el 30 y el 45%, lo que la sitúa en un umbral razonable de cara a su edificación.

A partir de estas cotas, la topografía se vuelve más accidentada, la pendiente crece muy rápidamente y el suelo pierde uniformidad.

En el primer tramo de la ladera, a partir de la desembocadura del barranco, y por encima de la cota de los 100 m., la pendiente media se sitúa en torno al 70%.

A continuación, y a lo largo de un tramo de unos 500 m., presenta un tejido superficial muy rugoso y escarpado, consecuencia de la erosión que a través de milenios, han provocado las desembocaduras de las importantes barranqueras por las que desaguan las escorrentías de los Altos de Tabaibales más próximos a la costa.

A partir de ahí, la ladera recupera parcialmente la uniformidad de su textura superficial, pero su pendiente se mantiene entre el 50% y el 60% hasta las cotas 120-140 m. Desde aquí, sube muy rápidamente hasta llegar a superar el 100% en su último tramo.

Donde los planos son más uniforme y la pendiente no sobrepasa el 45%, ha sido posible extraer parcelas útiles para la edificación, siempre que ésta, se materialice mediante piezas de pequeñas dimensiones, capaces de adaptarse sin aparatosisidad a las difíciles condiciones impuestas por la topografía. Tal sería el caso de pequeñas agrupaciones de bungalows y viviendas unifamiliares.

En el último tramo, y ya en la proximidad del límite del suelo urbanizable, el terreno se vuelve de nuevo abrupto y escarpado, consecuencia igualmente de la erosión provocada por la confluencia en esta zona de otras tres importantes barranqueras. Su colonización urbanística resulta injustificada, tanto en términos de impacto ambiental como por razones de carácter hidrológico.

Además, esta zona, como consecuencia de la detección de restos arqueológicos en la parcela E-16 y en la cornisa de la ladera, que constituyen un conjunto territorial continuo, debe protegerse por constituir el entorno natural de bienes de interés patrimonial a que alude la Ley del Patrimonio Histórico.

Estas circunstancias, junto con las ya comentadas, no previstas a nivel de planeamiento general, justifican la necesidad de redelimitar el sector en esta zona, en los términos que se contienen en el Anexo relativo a la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias.

Dicha redelimitación incorpora un lote de suelo colindante con el campo de golf, alternativo al destinado a la protección de los yacimientos aludidos y su entorno.

Cuenta con pendiente, superficie y accesibilidad adecuadas, y su incorporación permite la completitud de la estructura urbanística de la urbanización en relación con el campo de golf que constituye su complemento, toda vez que tiene en las Normas Subsidiarias la consideración analógica de un sistema general local, un holiday resort (polo de atracción) del conjunto de la urbanización proyectada.

Por lo que respecta a la ladera Oeste y al frente litoral, las condiciones del terreno resultan menos manejables urbanísticamente.

En el frente litoral el terreno es bastante abrupto y escarpado, con pendiente que, muy esporádicamente, bajan del 65%.

Esta circunstancia, unida a su carácter de principal fachada marítima, obligan a un cuidado y esmerado tratamiento urbanístico.

Por lo que respecta, a la Ladera Oeste, en el tramo más próximo a la desembocadura, la topografía es muy similar a la del litoral, si bien y a continuación del primer morro rocoso, aparece una extensa zona bastante uniforme, cuya pendiente hasta la cota 100 m. se mantiene entre el 30% y el



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 Jul. 1990
APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



45%. A partir de aquí sube bruscamente hasta la coronación del cauce.

A continuación y durante un recorrido de más de 900 m., la textura del terreno cambia bruscamente, alternándose sucesivamente los morros pronunciados con cauces excavados por barranqueras hasta terminar en tres "piés de monte" que, por su escala, localización, potencia en la conformación del paisaje y pulcritud de líneas, constituyen un elemento de obligada referencia natural dentro del conjunto del barranco.

Tan marcado carácter los configuran como el cordón umbilical o nexo de unión más genuino entre el Plan y el Parque. Lejos de transformar su natural configuración, se propone su integración en el Sistema de Espacios Libres del Plan Parcial, para que, a través de una cuidada intervención arquitectónica, a base de bancales, sendas y repoblaciones, se integren plenamente en el medio urbano, sin que ello suponga alteración morfológica alguna.

Como elementos de integración adicional, se han insertado dentro del ámbito de este parque urbano, y siempre buscando las mejores pendientes y lugares abrigados, diversos equipamientos de carácter social que fortalezcan su función de espacio libre de uso público.



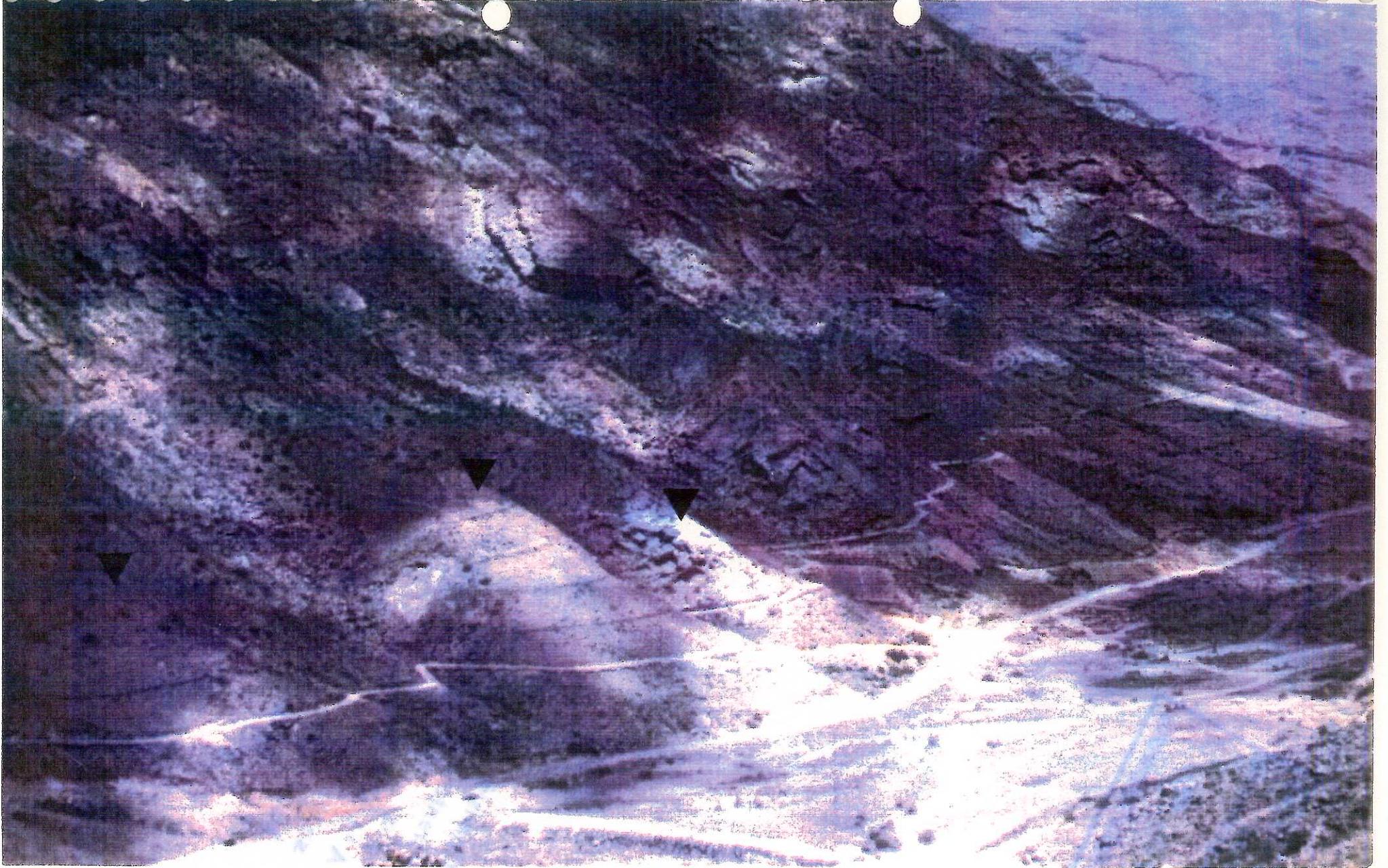
El Secretario de la Comisión
de Urbanismo y Obras Públicas
de la Corporación de
Planificación y Medio
Ambiente de Quito
D. C. 1980





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 de Julio de 1990, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de C.C.
El Secretario de la Comisión,





Es de destacar la singularidad de las formaciones de pie de monte en este punto de la ladera NO. El uso previsto para este suelo es el de Parque público.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990
A. R. D. O. S. A. C. I. O. N. "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de C.C.
El Secretario de la Comisión,



En el último tramo de la ladera aparece de nuevo un plano tendido y bastante uniforme (25/30% de pendiente), que se extiende ladera arriba hasta la cota 140 m., y hacia el interior del Barranco, hasta alcanzar de nuevo una zona de morros y barranqueras pronunciadas.

Por encima de la cota 140 m. la pendiente sube bruscamente y se vuelve impracticable.

Este paquete de suelo, que tiene una extensión superficial de, aproximadamente, 19 Ha., constituye, con excepción del cauce, la pieza más útil en términos urbanísticos de cuantos se han seleccionado en las laderas.

Su completa integración en el espacio urbano requiere la ejecución de un reajuste en la delimitación NE del suelo urbanizable, ya que ésta, al no ajustarse a límites naturales definidos, secciona prácticamente por la mitad una pieza que, por su configuración natural, constituye un todo continuo.

Este aspecto del Plan es objeto de tratamiento pormenorizado en el punto siguiente de esta Memoria.



El secretario de la Comisión
de Asesoría Técnica
de la Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990
APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,







La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990
APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



En este sentido, un aspecto que resulta esencial para una adecuada inserción del sector en el medio natural, es que la disposición física de la edificación no suponga graves alteraciones de la morfología del territorio.

La consecución de este objetivo, supone el cumplimiento simultáneo de dos requisitos:

1.- Que la localización física de la edificación se realice sobre los terrenos topográficamente más aptos, tanto por su menor pendiente como por una mayor uniformidad orográfica.

2.- Que la densidad edificatoria relativa en cada paquete de suelo delimitado, no suponga la conformación de espacios urbanos masificados.

Aplicando estos criterios al perímetro concreto del Polígono SP-33, se han observado dos aspectos de la delimitación que resultan, cuanto menos, cuestionables.

De una parte, la delimitación NO y SE extiende el ámbito del suelo urbanizable, hasta el mismo límite del Espacio Natural. Ello, que ya de por sí resulta problemático, se ve acentuando por el hecho de que una parte importante de este suelo urbanizable limítrofe, se corresponde con terrenos de gran pendiente, cuya urbanización resultaría doblemente impactante, tanto por razones de contacto inmediato con el Parque, como por la magnitud de los desmontes y aterrazamientos que sería obligado realizar, para implantar la infraestructura viaria y las propias edificaciones.

De otra, la delimitación NE incluye, en el ámbito del sector, un paquete de suelo situado en la ladera SE, de aproximadamente 8,5 Ha., que resulta, tanto por razones orográficas e hidrológicas como por las patrimoniales ya mencionadas, impropio de esta clasificación. En él confluyen tres barranqueras, a través de las que drenan las escorrentías de los Altos Tabaibales, y que, como consecuencia de la erosión, presentan una textura superficial muy accidentada.

Por contra, la citada delimitación secciona por la mitad un excepcional lote de suelo, localizado en la ladera NO, que, por su pendiente, 25 %, dimensión, 19 Ha, y orografía, resulta especialmente apto para la implantación en él de usos urbanos.

La extensión superficial del lote que no ha sido incluida en el Sector, es de 9,8 Ha.

Si se observa con detenimiento este suelo, especialmente a través de la imagen que aportan la maqueta y las fotografías del lugar, resulta fácil apreciar la clara vocación del mismo para servir de soporte a una unidad urbanística integrada en todo su ámbito.

El denominado Polígono de Veneguera (SP-33), en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, está delimitado al SO por el litoral, al NO y SE por la cota de los 200 m. sobre el nivel del mar, y al NE por una línea imaginaria transversal al cauce, que asciende por las laderas hasta alcanzar la cota de los 200 m.

Esta delimitación del sector no se corresponde fielmente con los criterios que para tales delimitaciones establece el artículo 32 del Reglamento de Planeamiento y que, en relación con el caso que nos ocupa, dice textualmente:

"Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características homogéneas y su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existente, por sistemas de comunicación, por espacios libres de Plan General o por elementos naturales definidos de forma que garantice una adecuada inserción del sector, dentro de la estructura urbana del Plan General (Norma en este caso)".

Es claro que un elemento esencial de la estructura general de las Normas Subsidiarias lo constituye el Parque Natural del Suroeste, y que resulta legítimo y oportuno el que, si desde la formulación del Plan Parcial se detectan aspectos que pudieran poner en cuestión la "adecuada inserción del sector dentro de la estructura general...", se pongan los medios necesarios para corregirlos.

INSTITUTO DE ASUNTOS
DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
INSTRUMENTOS Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUL. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



A estas consideraciones, hay que añadir el que el Morro de las Camellitas, que constituye, además de un hito singular del litoral, un elemento paisajístico de primer orden, aparezca igualmente integrado en el ámbito del Sector.

Por todos estos aspectos, resulta procedente articular un reajuste de la delimitación perimetral del Polígono con los criterios emanados del artículo 32 del Reglamento de Planeamiento.

Ambos aspectos han quedado resueltos en la Propuesta de Ordenación.

De una parte, se establece una franja de transición que quedará excluida de todo tipo de usos urbanos, entre el suelo que efectivamente se "ocupe" y el Parque Natural.

De otra, y en lo que la delimitación NE se refiere, se ajusta la línea de demarcación mediante su adaptación a "elementos naturales", de forma que se excluye la zona de barranqueras, y se incorpora la que completa el paquete de suelo al que anteriormente hemos hecho referencia y una franja paralela al campo de golf, en la ladera Este, en sustitución esta última, de los terrenos que han de ser destinados a Parque Arqueológico en la parcela E-16 y los que constituyen su entorno natural.

Esta permuta, tendente a mantener sensiblemente igual la extensión superficial del Sector, se justifica por la conveniencia de situar las densidades relativas en los suelos ocupados, dentro de límites urbanísticamente razonables, y a la vez, evitar ocupar terrenos clasificados como urbanizables, pero que resultan poco aptos para usos edificatorios.

Por lo que al Morro de Las Camellitas se refiere, se excluye en su totalidad del ámbito del Sector, reajustándose éste, de manera que la línea de demarcación discorra bordeando la calle de acceso al Puerto Deportivo.

El Plan Parcial, en consecuencia, apuesta decididamente por hacer uso de la facultad reconocida por la doctrina del Tribunal Supremo a los Planes Parciales, de proponer ajustes en la delimitación de sectores de suelo apto para urbanizar, cuando ello no suponga mayores aprovechamientos, ya sean edificatorios o superficiales.

El instrumento de planeamiento utilizado para llevar a cabo, los mencionados reajustes, es la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, que se tramitan de manera simultánea con el presente Plan Parcial.

El acuerdo de aprobación definitiva de la mencionada Modificación, adoptado por la CUMAD el pasado día 19 de Junio de 1970, establece una limitación a la propuesta de redelimitación del sector que se refiere al Barranco del Cerrillo y que dice textualmente:

" La zona denominada el Cerrillo, incluida en el Parque Natural del Macizo del Suroeste, queda en suspenso, hasta que se redacte y apruebe el correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión de dicho Parque Natural, cuyas determinaciones, fijarán definitivamente los límites del sector en esta zona así como la ordenación definitiva y pormenorizada del mismo."

Habida cuenta de que los Planes Rectores de Uso y Gestión, carecen de capacidad jurídica para establecer determinaciones de ordenación urbanística, el presente acuerdo debe entenderse en términos del establecimiento de la compatibilidad o no de la delimitación y usos propuestos por el Plan Parcial en el barranco del Cerrillo, con los objetivos de protección del Parque Natural.

En cumplimiento de tal acuerdo, el presente Texto Refundido del Plan Parcial, incorpora determinaciones alternativas de ordenación urbanística, para permitir que una vez que el Plan Rector despeje la incertidumbre de la compatibilidad, el Plan Parcial, quede automáticamente adaptado a lo que finamente se establezca.

Es decir, el Texto Refundido, ya recoge desde ahora, tanto la ordenación del Cerrillo (de manera indicativa y adaptada a los criterios espaciales y volumétricos señalados por los servicios técnicos de la CUMAC), como la de la manzana que deberá servirle de alternativa (E-30) de realojamiento, para el supuesto que no fuera establecida la compatibilidad del uso hotelero, en su ámbito o en su caso, la definitiva delimitación del Sector SP-33, excluyera el Barranco del Cerrillo de su ámbito.

Estas determinaciones se recogen en la Disposición Adicional Tercera de la Normativa Urbanística.





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 Jul. 1990, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



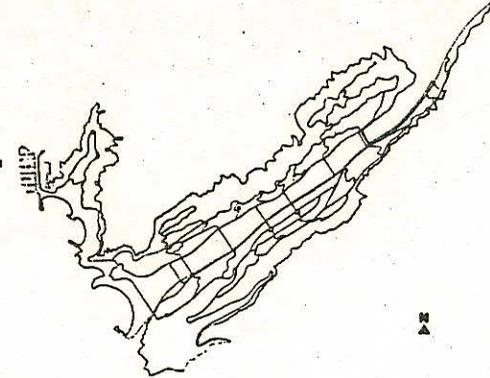




La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990
APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
COMISIÓN DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
13 DIC. 1990
DADO a los efectos Reglamentarios

Ambito en el cual empiezan y terminan gran parte de los flujos de entrada y salida al propio Barranco.



La red viaria que urbanice a estas zonas, debe responder adecuadamente a estos requerimientos, y en este sentido se estima que un circuito cómodo de interconexión entre las laderas, y a la vez fuertemente conectado con la vía de penetración, constituye un excelente catalizador de los flujos mayores.

Un gran porcentaje de ellos son ajenos al cauce y, por tanto, deben ser resueltos el margen de él, si lo que se pretende es que éste tenga un carácter de sosiego y de tranquilidad.

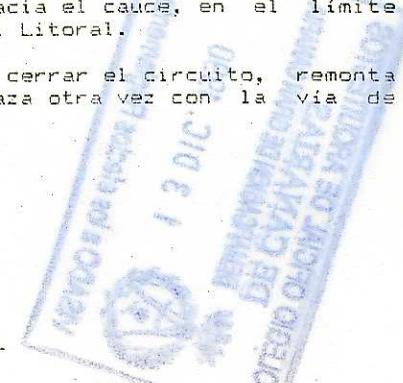
A tal efecto, se ha diseñado un circuito cerrado de circunvalación del Barranco y exterior al cauce que, partiendo del punto de llegada, discurre sensiblemente a la cota 40 m. por la ladera SE, atraviesa el Barranco en el límite del Campo de Golf, remonta la ladera NO hasta la cota 40 m. y la recorre en toda su longitud hasta alcanzar la bifurcación con la vía de acceso al Puerto Deportivo, descendiendo a continuación hacia el cauce, en el límite interior del Parque Urbano del Litoral.

Al llegar a este punto, y para cerrar el circuito, remonta la ladera SE y, de nuevo, enlaza otra vez con la vía de penetración.

El carácter de "final de recorrido" que ostenta el Barranco de Veneguera, en relación con la estructura general y orgánica del sur de la Isla de Gran Canaria, le confiere un carácter que, haciendo abstracción, podríamos denominar de "fondo de saco", es decir, punto de llegada a la vez de retorno.

De otra parte, desde el punto de vista interno, el 80% de la edificabilidad del Plan se concentra fuera del cauce, en las partes bajas de las laderas, en una franja de anchura media que oscila entre los 200 y los 250 m.

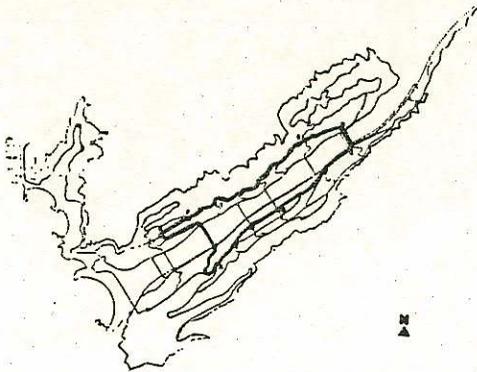
Consecuentemente, el grueso de los flujos internos urbanos, así como los de entrada y salida al futuro Puerto Deportivo, se produce en su ámbito.





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

OFICIO DE PROYECTOS
DE CANARIAS
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

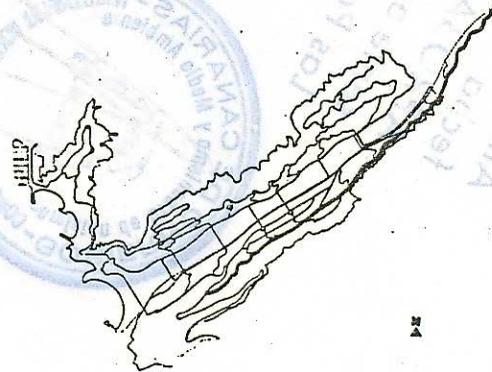


Este circuito, al que llamaremos en adelante de "circunvalación", está pensado para funcionar básicamente en sentido único y contrario al de las agujas del reloj, salvo en aquellos tramos que, por exigencias funcionales de la red general, resulta inevitable introducir el doble sentido.

De él parten tres ramales:

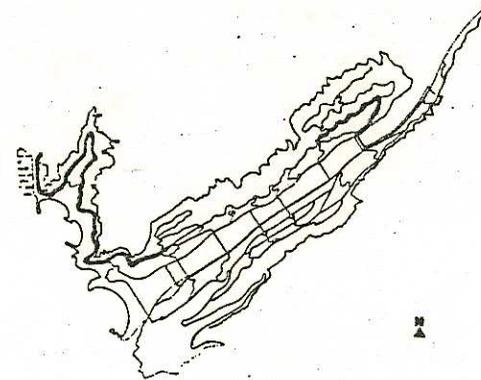
10.- Una vía de borde, cuya función es la de desviar el tráfico de entrada y salida al Campo de Golf y a las zonas de edificación situadas en la parte más interior de la Urbanización, evitando con ello que atravesase el último tramo de la vía de penetración.

Este tramo es altamente conflictivo, al confluir en él las entradas y las salidas del Barranco, además de una serie de movimientos internos a la urbanización. Esta solución contribuye significativamente a aliviar el tramo más sobrecargado de la red.



20.- Vía de acceso al paquete de suelo edificable más interior de la ladera NO. Esta vía cierra el circuito de esta zona, a través del tramo final de la vía del cauce, incorporando el tráfico de salida, de la zona, al circuito de circunvalación.

30.- Vía de acceso al Puerto Deportivo y áreas residenciales del litoral.



La urbanización de la Playa de Veneguera generará una demanda de uso externa al Plan, especialmente los fines de semana.

A tenor de lo que hoy ocurre en las desembocaduras de otros barrancos del municipio, hay que suponer que este flujo será importante.

Ello constituye una exigencia externa al Plan, pero que, sin duda, éste tiene que asumir y resolver si no se quiere que se convierta en un problema, como el que hoy arrastran otras urbanizaciones del entorno.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990
APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



En la medida en que una gran parte de este tránsito, lo que demanda casi exclusivamente es playa, la localización del aparcamiento para los bañistas resulta estratégica, porque todo él confluye en un mismo punto. Si éste se dispone en superficie y próximo a la zona de baño, la plataforma del aparcamiento alcanzaría tal dimensión que resultaría absolutamente degradante, tanto llena como vacía.

La respuesta que el Plan da a esta cuestión consiste en situar dos aparcamientos subterráneos, uno aproximadamente en el centro longitudinal de la Urbanización, bordeado de dos potentes vías paralelas, una de entrada y otra de salida, de forma que un elevado porcentaje de los bañistas puedan dejar y recoger su vehículo en la misma puerta de la urbanización.

Otros dos se disponen junto al Parque Urbano del litoral igualmente próximo a la vía de la salida más próxima a la playa.

Esto, que sin lugar a dudas, resulta cómodo, tanto para residentes como para visitantes, dado que permite descargar considerablemente la demanda viaria en el cauce del, lo que redundará en que todo funcione mejor.

Unos aparcamientos de estas dimensiones, (750 plazas en total), con una gran parte de su demanda polarizada en los fines de semana, se estima que debe buscársele utilidad fuera de estos periodos de tiempo. En consecuencia, se ha previsto que estas zonas alberguen en superficie, centros de actividad comercial y socio-cultural.

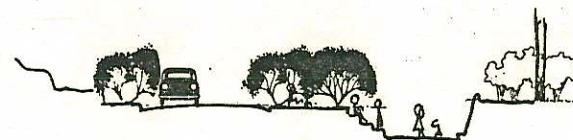
ESQUEMA

Otra parte del flujo hacia la playa, proviene de la misma urbanización, y por la prioridad que los turistas conceden al sol y al mar, hay que suponer que ha de ser importante.

Como soporte de este flujo, se han diseñado dos vías a pie de ladera, de sentido único y amplias aceras, con arbolado, que invite al paseo. Hay que suponer que gran parte de este flujo será peatonal, y en este sentido el diseño viario debe responder cualitativamente a esta forma de uso.

Como manera de potenciar ese carácter de bulevar, se ha rediseñado la sección de la canalización del barranco, integrándola en la vía que discurre al pie de la ladera SE, de forma que configure una potente vía peatonal y de bicicletas.

Para ello, se ha mantenido al muro interior de la canalización en su configuración primitiva, dándole al exterior una sección más tendida y escalonada. Esta rampa remata en una amplia rambla arbolada, situada a 2,00 m. sobre el nivel del fondo del canal.

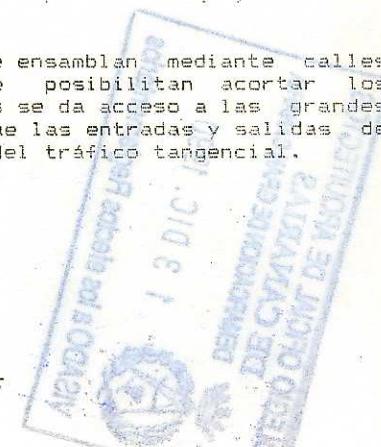


La vía se prolonga con doble sentido de circulación, hasta los Hoteles y la Casa-Club del Campo de Golf, remontando la ladera y separándose del canal. A partir de aquí, continúa hacia Casas de Veneguera.

Las dos vías a pie de ladera se ensamblan mediante calles perpendiculares al cauce, que posibilitan acortar los movimientos internos. Por ellas se da acceso a las grandes parcelas del cauce, de forma que las entradas y salidas de éstas no interfieran la fluidez del tráfico tangencial.



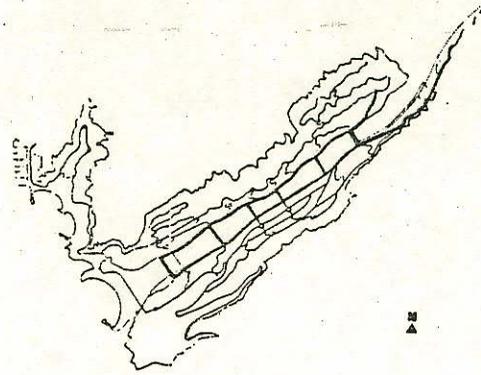
La Secretaría de la Comisión de Intercomunicaciones y el Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Comunidad Autónoma de Cantabria.



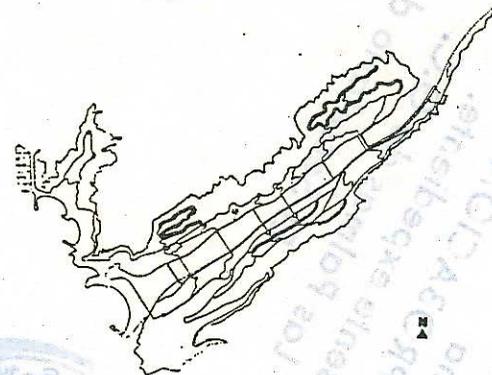


La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 19 Julio 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

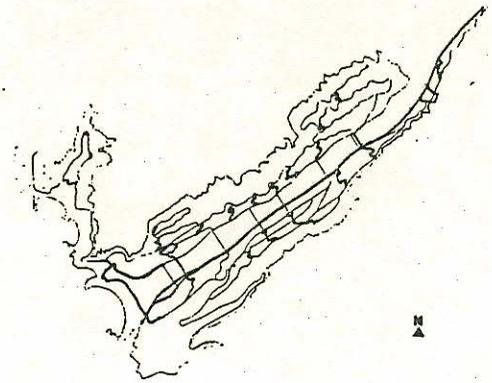


El resto de la red viaria está integrada por vías de distribución interior a los paquetes de suelo edificable. Su sentido circulatorio será el que en cada caso sirva mejor a las necesidades internas.



La red peatonal, es de gran importancia funcional en una urbanización turística, y más aún en una urbanización en ladera, en la que necesariamente la estructura viaria exige cruces a larga distancia unos de otros. En este caso, tiene como arteria principal el canal-bulevar.

El resto de las sendas que configuren la red está integrado por un conjunto de vías transversales a las de tráfico rodado que relacionan las distintas laderas entre sí y a éstas con el cauce.



El conjunto combinado de calles y sendas, configuran una malla que se caracteriza por su permeabilidad peatonal y por su equilibrio vial.

El esquema de funcionamiento de la red viaria carece de todo interés, si luego éste no encuentra la debida acomodación al terreno. Recuérdese que una de las principales exigencias de la Instrucción de la C.U.M.A.C. sobre formulación del planeamiento, es la de justificar la adecuación de la red viaria a las condiciones topográficas.

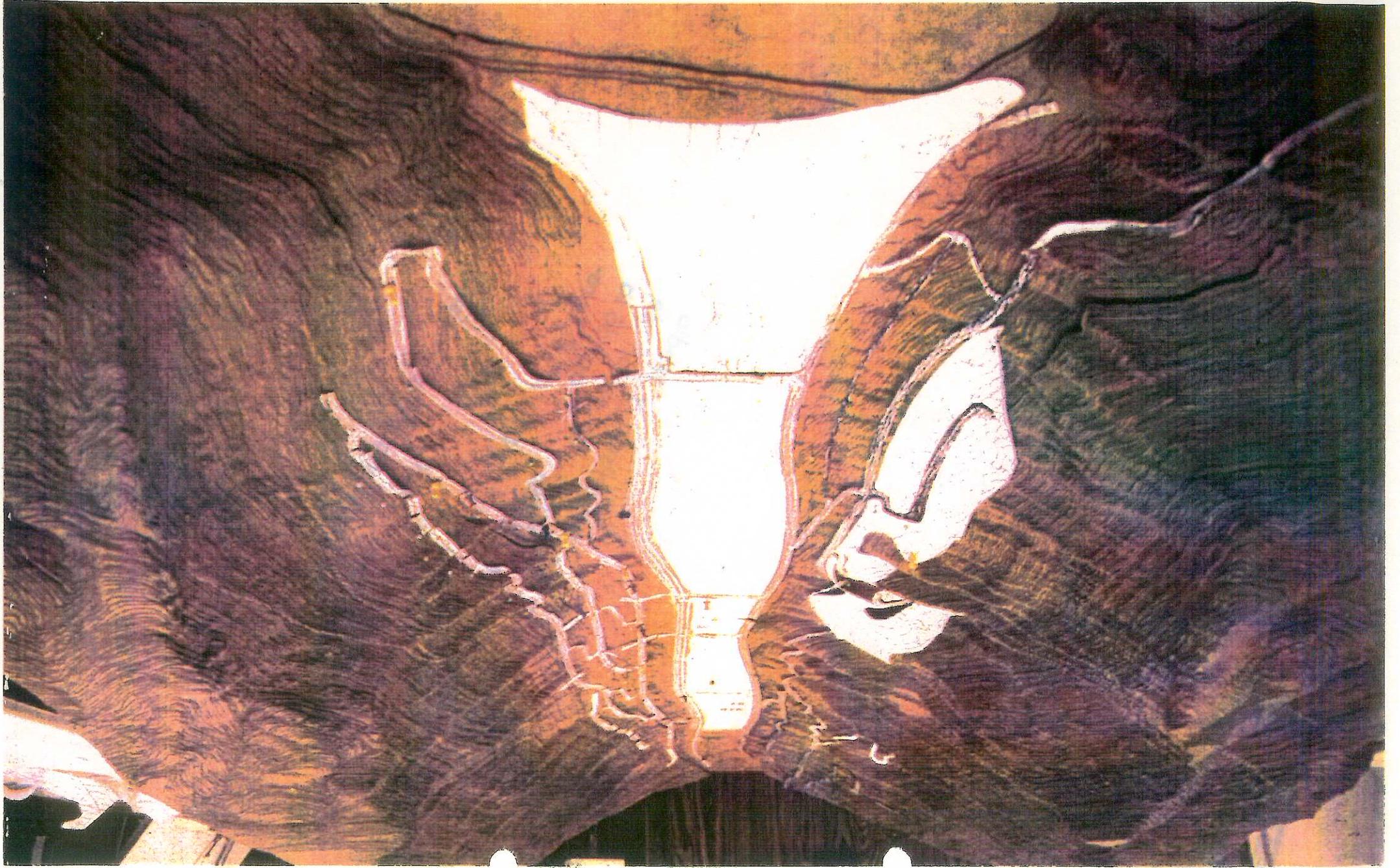
En este sentido, los trazados se han diseñado mediante la técnica convencional de perfiles, pero auxiliada de la maqueta a escala 1:1000 como banco de pruebas. La foto adjunta muestra una fase de ajuste, anterior a la solución definitiva, grafiada en los Planos de Ordenación.





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

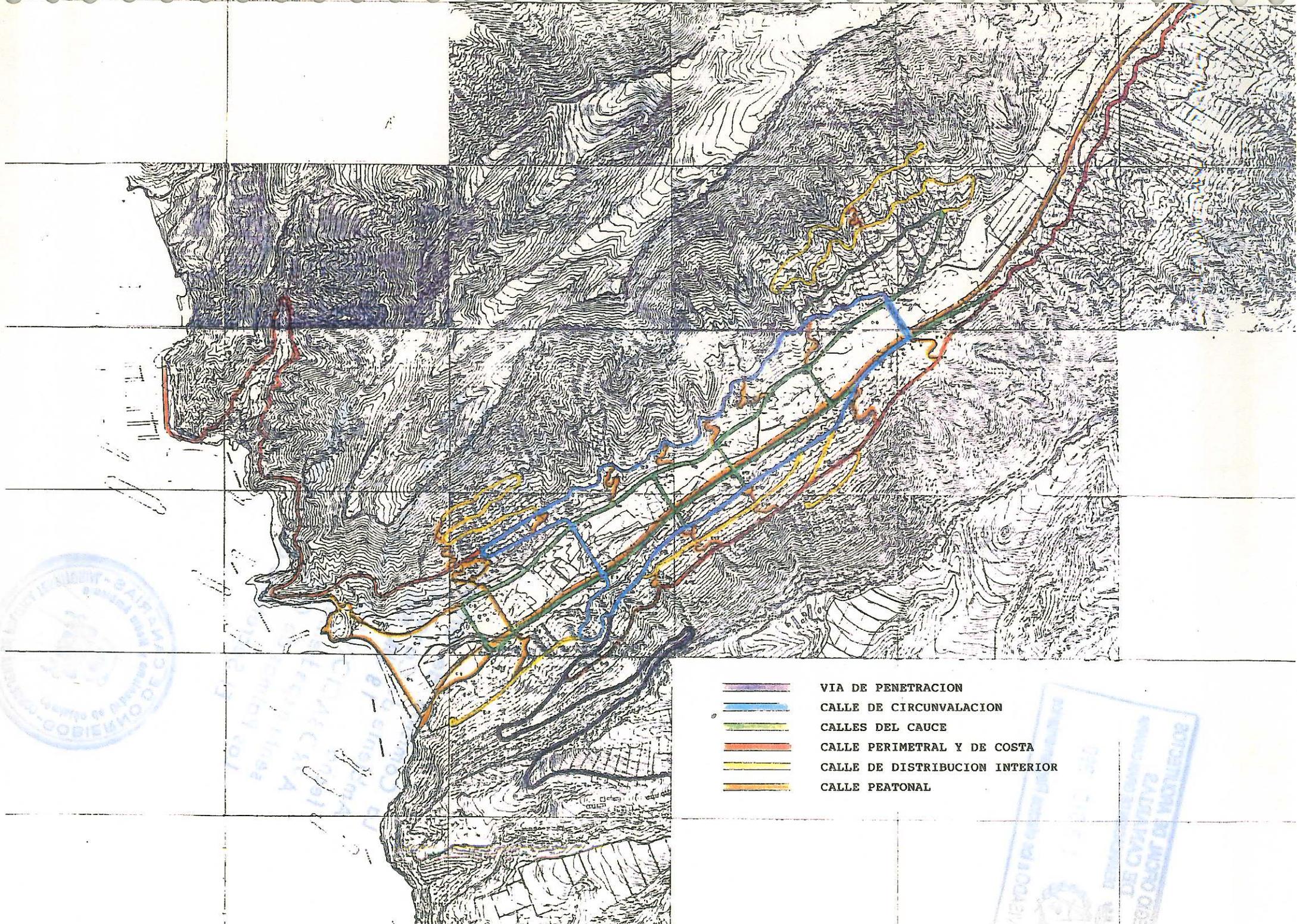
LEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCAZIONE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios



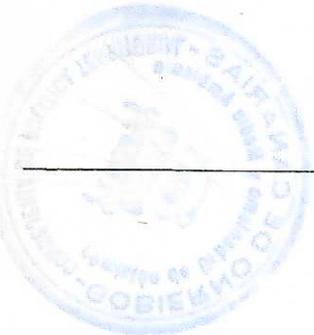


La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión.





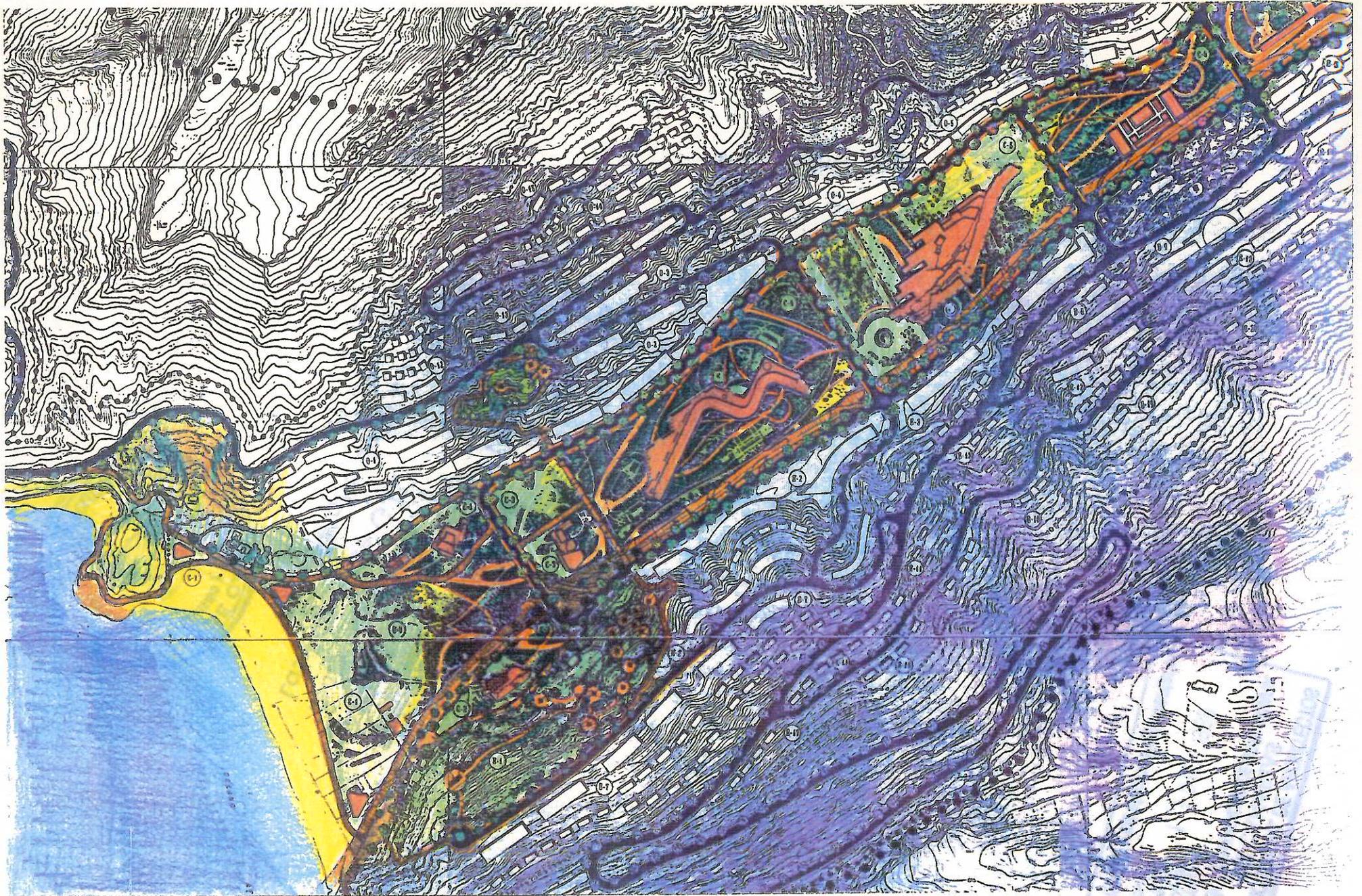
-  VIA DE PENETRACION
-  CALLE DE CIRCUNVALACION
-  CALLES DEL CAUCE
-  CALLE PERIMETRAL Y DE COSTA
-  CALLE DE DISTRIBUCION INTERIOR
-  CALLE PEATONAL



REGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DENOMINACION DE GRAN CAMARA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,







La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



largo de tres kilómetros.

La jardinería de los hoteles, - de segura y rápida ejecución y mejor mantenimiento -, los Parques Urbanos y el Campo de Golf, producen el efecto que se persigue, de convertir el cauce en la fachada principal de la urbanización.

En el plano general de ordenación se ha intentado representar lo que se considera puede llegar a ser la imagen final del cauce, plasmándose también, en forma física, suficientemente expresiva, en la maqueta del conjunto de la urbanización. (Ver fotos adjuntas).

A lo largo de los apartados anteriores hemos venido resaltando reiteradamente la importancia estratégica que, en el conjunto de la urbanización, se le ha dado al cauce. Se describen y justifican en este apartado los aspectos más relevantes de la propuesta de su ordenación concreta.

En primer término, la distribución de manzanas del cauce se apoya en un esquema de grandes parcelas, destinadas a actuaciones unitarias y de rápida ejecución. Grandes parques urbanos y usos presumiblemente rentables, y, en todo caso, altamente representativos, (Hoteles, Comercio, etc).

Se persigue con ello, un rápido acabado de lo que anteriormente hemos denominado "fachada principal".

Otro aspecto del diseño urbano, es el paisaje edificatorio de la alfombra verde que configura el cauce.

A la hora de seleccionar la tipología de los edificios que deben absorber la edificabilidad que no ha encontrado acomodo en las laderas, se ha escogido la de edificación abierta con destino a uso hotelero y comercial.

De esta forma, se han ido intercalando a lo largo del cauce, el Parque Urbano de Playa, un Centro comercial, un Hotel, un conjunto de Apartamentos, un Parque Urbano con Centro Comercial y Social un Parque Deportivo y un segundo Hotel, que remata en el Campo de Golf. Este se pierde hacia el interior del barranco, sin solución de continuidad, a lo



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

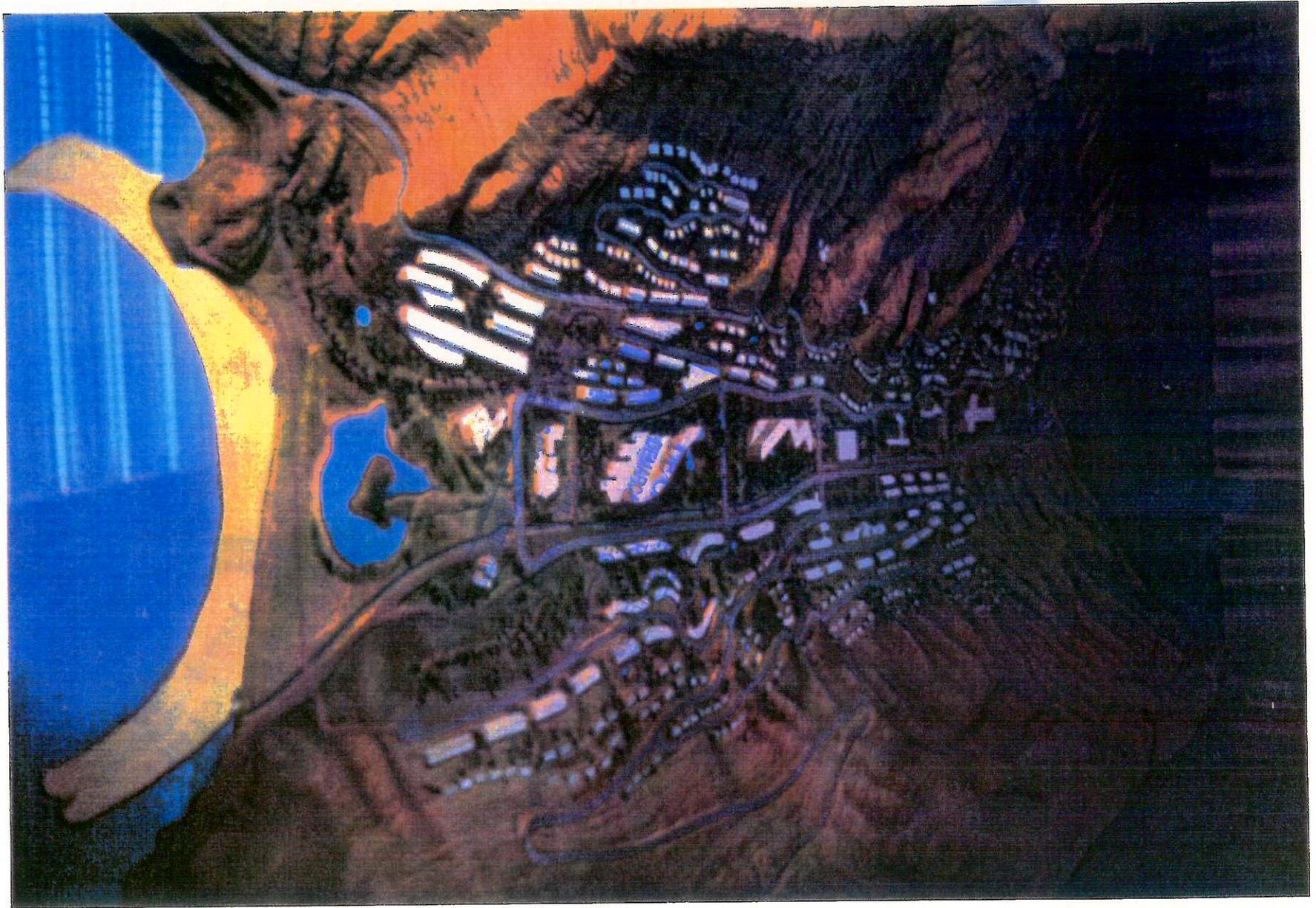




COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DIRECCION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos de los Reglamentos

Medio Urbanismo y Medio Ambiente
La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,







La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente. G.C. Las Palmas de la Comisión, El Secretario de la Comisión,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

Tal es así que el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias relativo a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Mogán, hace una referencia explícita a la cuestión de los escalonamientos de la edificación, e incorpora a las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias, como complementarias a las de los Planes Parciales, los siguientes criterios:

- a) El volumen edificatorio asignado a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de modo tal que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (número de plantas aparente) supere en más de uno el máximo de plantas permitidas en la Ordenanzas.
- b) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios, en el sentido del escalonamiento dentro de una misma parcela, deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo, y, en cualquier caso, superior a su altura.
- c) El espacio libre resultante habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial de modo tal, que se minimice el impacto paisajístico.
- d) Computarán, a efectos de volumen construido, todos los metros habitables con independencia de su situación respecto de la rasante.
- e) La longitud de fachada no podrá superar los 90 m.

"Particularmente preocupantes son las previsiones de planeamiento en las áreas de los barrancos. A pesar de la experiencia de Puerto Rico, se siguen sin investigar sus resultados, sin entender las divergencias entre los objetivos del proyecto de urbanización y las formas urbanas y arquitectónicas resultantes. Sorprende la profundidad que alcanzan las zonas edificables que penetran el territorio por los barrancos. Y, sobre todo, es alarmante la ausencia de criterios sobre la edificación en ladera: se clasifican suelos mediante técnicas de zonificación ignorante de la peculiarísima topografía, de la condición volcánica y erosionada de los suelos, sin mostrar cómo pueden urbanizarse laderas con pendiente superiores al 75%, con resultados razonables. Lo grave de todo ello es que, en ausencia de otros modelos y exigencias, el modelo al uso puede llegar a ser el tampón estandarizado de ocupación de barrancos."

La frase que encabeza este apartado ha sido extraída de uno de los textos publicados del Plan Insular de Gran Canaria, actualmente en fase de redacción, por iniciativa del Cabildo Insular. La importancia de las afirmaciones que en él se formulan es tanto mayor, en la medida en que la propia Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias se ha hecho eco de las reflexiones que, sobre las urbanizaciones en barrancos y laderas, plantea el citado Plan.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en el punto tercero del acuerdo, ha tomado partido pues, por al menos, cuatro de los criterios contenidos en los trabajos preparatorios del Plan Insular:

- Control de la picaresca de medición de altura edificatoria que ha dado origen a auténticos tapizados de las laderas por la edificación (apartado a y b).
- Búsqueda de un desahogo ajardinado de las edificaciones en ladera, evitando la masificación (apartado c).
- Control riguroso de la medición del volumen, esté o no por debajo de la rasante (apartado d).



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



- Establecimiento de limitación de la longitud máxima de las edificaciones en laderas. (apartado e).

No es, por tanto, una cuestión meramente académica o subjetiva lo que subyace en el debate sobre diversos modos de acometer la urbanización en ladera.

Analizadas las que se interpretan como directrices urbanísticas señaladas por las instituciones públicas con responsabilidad sobre el Plan Parcial, se exponen a continuación los aspectos que configuran el modelo de urbanización de la ladera, que se contiene en el presente Plan Parcial.

Los parámetros definitorio del modelo son:

- a) Pendiente del terreno.
- b) Diseño de la red viaria.
- c) Distribución de usos y tipologías.
- d) Edificabilidad neta de parcela.
- e) Ordenanzas edificatorias y de tratamiento de los espacios vacíos.

Las pendientes máximas que se han aceptado para terrenos con fines edificatorios, son por tipologías, las siguientes:

Hoteles.....	2/25%
Apartamentos en grandes agrupaciones (entre 50 y 100 ud.).....	25%
Apartamentos en pequeñas agrupaciones (entre 10 y 50 ud.).....	30%
Bungalows con agrupaciones no mayores de 10 viviendas.....	35%
Viviendas unifamiliares y bungalows-- aislados.....	45%

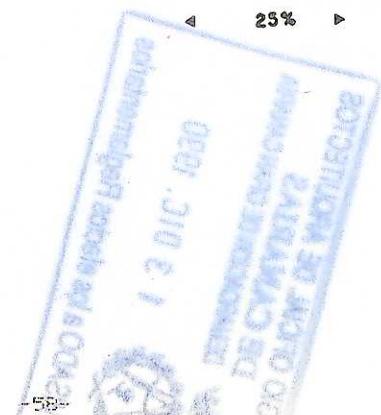
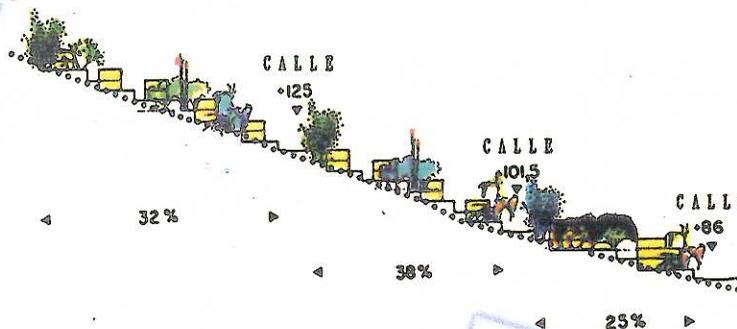
El criterio básico ha sido ubicar las masas edificatorias de mayores dimensiones y capacidad, en las áreas de menor pendiente, e ir disminuyendo la escala de éstas a medida que la inclinación del terreno aumenta. Con ello se pretende que, a medida que la edificación vaya subiendo en altura y, por tanto, haciéndose más notoria, disminuya la escala de la

pieza edificada y cobre relevancia los espacios intersticiales ajardinados.

La red viaria ha se dispuesto de forma que facilite el mejor servicio y accesibilidad a la parcela; en definitiva, que la urbanice, entendido este concepto, tanto en términos de dotación de servicios, como de accesibilidad razonable y cómoda.

Cuando las diferencias de nivel entre calles paralelas, no armonizan adecuadamente con la capacidad escalatoria de la edificación, se producen descuelges entre las parcelas y las vías, que obligan a la realización de grandes desmontes o rellenos, no deseables y, en todo caso, antieconómicos.

En este sentido, se ha evitado que la diferencia de cota entre las calles paralelas supere los 18/21 m., ya que es en estos umbrales entre los que se mueve la capacidad de "trepar" de las edificaciones en tres plantas, dispuestas en franjas sensiblemente paralelas.



OFICIO DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DIRECCION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 Julio 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del pre-ante expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



En los esquemas anteriores, puede apreciarse como, mediante zócalos o muros de contención no mayores de 3 m., se realiza la entrega de la calle con la parcela, en terrenos con pendientes entre el 30 y el 40%, y como, con esta disposición, la aparición de franjas ajardinadas intercaladas entre los edificios, resulta patente para el observador.

Resulta igualmente notorio el carácter de vía de cornisa que adquiere la calle más elevada y que mira hacia el interior del cauce, por encima de la edificación de segunda fila.

Para garantizar este resultado, es indispensable disponer de retranqueos no inferiores a 4 m. entre la edificación y la calle, como franja de acoplamiento y a la vez de encuentro entre una y otra.

Las tipologías edificatorias y la magnitud de sus eventuales agrupaciones, constituyen otro elemento que debe ser cuidadosamente tratado, y ello en razón a que lo que resulta óptimo a pequeña escala puede llegar a distorsionarse cuando se repite de forma continua e indefinida.



Otro aspecto considerado es el relativo a la edificabilidad neta asignada a cada parcela, ya que ello es lo que determina la dimensión y la escala de lo que en ella se edificará. Por decirlo de forma corriente y gráfica, es el parámetro que determina la magnitud del "bulto".

Para establecer la magnitud que regula la edificabilidad, se han tomado como referencia situaciones conocidas, pero, sobre todo, se han practicado comprobaciones en maqueta hasta conseguir ajustar aquélla a cifras que razonablemente puedan producir resultados aceptables, aún en las condiciones más adversas de control urbanístico.

Este método ha conducido a la elaboración de una Ordenanzas carente de antinomias, ambigüedades y puntos confusos. La correspondencia entre la Memoria y los Planos de Ordenación y las Ordenanzas es absolutamente lineal, porque se ha elaborado específicamente para cada parcela, tras un estudio pormenorizado en el sitio y en la maqueta.

En principio, los aspectos esenciales de volumetría y altura, retranqueos y distancia mínima entre edificaciones, están bastante predeterminados por las Normas Subsidiarias.

A partir de aquí, es función propia de la planificación urbanística de desarrollo de planeamiento general y, por tanto, de las Ordenanzas del Plan Parcial, hacer posible que la práctica cotidiana de la ejecución de la urbanización y edificación se acomode a los objetivos que el Plan Parcial persigue.

En otro orden de cosas, las Ordenanzas ahondan, especialmente, en aquellos aspectos que se relacionan con la capacidad amortiguadora del impacto edificatorio que ostentan los espacios vacíos cuando están convenientemente tratados. Es este aspecto de las Ordenanzas, el determinante del resultado final, que su regulación ha de ser extraordinariamente precisa, de interpretación simple y comprobación inmediata y exacta.



En este sentido, la combinación armónica entre diferentes tipologías (Apartamentos, Bungalows, Chalets, Hoteles) y entre éstos espacios libres, configuran con igual rendimiento comercial, conjuntos altamente cualificados, desde el punto de vista ambiental.

A este fin, el Plan Parcial establece una distribución tipológica entre las distintas manzanas resultantes, intencionadamente rígida.

EDIFICIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCAZIONE DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio
de Ambiente de Canarias, en sesión de
19 JUN. 1990 acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" de la pre-
fecha expediente.
A PRORROGA de G.C.
El Secretario de la Comisión,
Las Palmas de G.C.





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión pública de fecha 19 JUN. 1990, aprobó la PROCECCION "DEFINITIVA" del presente expediente G.C. Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



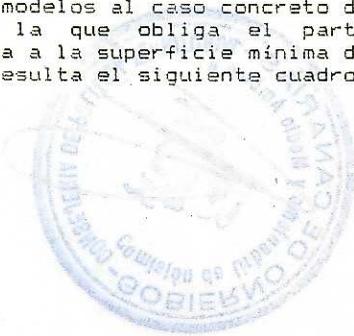


La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



El artículo 10 del Reglamento de Planeamiento establece los módulos mínimos de reserva de suelo y edificación que deben, obligatoriamente, destinarse a las distintas dotaciones en suelos residenciales.

Aplicando dichos modelos al caso concreto de Veneguera (con la corrección a la que obliga el apartado 3 de dicho artículo, relativa a la superficie mínima de espacios libres de uso público) resulta el siguiente cuadro de resumen para dotaciones:



El Secretario de la Comisión
de Urbanismo y Medio
Ambiente de la
Comunidad Autónoma de Canarias
en su calidad de
Secretario de la Comisión de
Urbanismo y Medio Ambiente
de la Comunidad Autónoma de Canarias
certifica que el presente es un
documento original de la
Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de la Comunidad Autónoma
de Canarias.



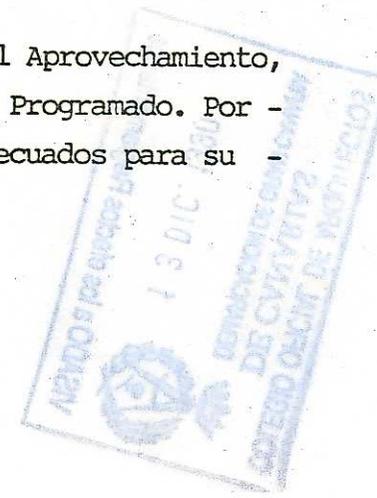


La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente. G.C. Las Palmas de la Comisión,
El Secretario de la Comisión,



SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES		CENTROS DOCENTES			SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL			10% APROV.	PLAZAS APARCAM.
JARDINES m2 suelo	AREAS DE JUEGO m2 suelo	PREESCOLAR m2 suelo	E.G.B. m2 suelo	B.U.P. m2 suelo	PARQUE DEPORT. m2 suelo	COMERCIAL m2 const.	SOCIAL m2 const.	m2 const.	Plaza por viv.
15	6	2	10	4	8	4	6		1
10% superf. Polígono		16			8	4	6		
200.000		80.000 (1)			40.000	20.000	30.000	60.000 (1)	6.000
CESION OBLIGATORIA		CESION OBLIGATORIA			PREVISION DE CABIDA			CESION OBLIGAT.	CESION ANEXOS RED VIARIA

(1) La cesión de suelo para centros docentes, así como la correspondiente al 10% del Aprovechamiento, son susceptibles de ser discontinuas respecto del Polígono de Suelo Urbanizable Programado. Por consiguiente, se podrá convenir con el Ayuntamiento la forma y el lugar más adecuados para su compensación.



De la ordenación propuesta y de la aplicación de los estándares anteriores, se han obtenido las siguientes cifras de aprovechamiento y dotaciones, estos últimos ajustados a las exigencias del Reglamento de Planeamiento.



El Consejo de la Comisión
de Planeamiento O.C.
del Ayuntamiento de
Asturias, en sesión de
18 de mayo de 1980
ha acordado en sesión de
18 de mayo de 1980
la Comisión de Urbanismo y Medio



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



MUNICIPIO
DE
MOGAN

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
BARRANCO DE VENEQUERA
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

POLIGONO 1
ZONA: LADERA ESTE

MANZANA	m ² (Suelo) SUPERF.	USO RESIDENCIAL (m ² Techo) HOTELERO ORDINAR.	USOS COMPLEMENTARIOS (m ² Techo) COMERCIAL SOCIAL DEPORTIVO DOCENTE	SISTEMA ESPACIOS LIBRES	m ² TECHO	Nº HABIT.	Nº APARC.				
E-1	33.680	12.508	659	33.680	13.167	538	20				
E-2.1	11.280	6.526	344		6.870	290	125				
E-2.2	13.200	5.547			5.547	248	35				
E-3.1	12.240	13.100			13.100	584	30				
E-3.2	9.680						115				
E-4	11.070	6.646	350	11.070	6.996	296	20				
E-7.1	14.640	7.748	408		8.156	345	50				
E-7.2	16.080	8.143	429		8.572	363	45				
E-7.3	15.760	4.088			4.088	182	45				
E-8	5.840						25				
E-9	8.120		6.090	2.030	8.120		130				
E-11.1	4.080	1.920			1.920	86	16				
E-11.2	3.600	1.080			1.080	48	6				
E-12.1	9.000	1.332			1.332	59					
E-12.2	9.160	4.500			4.500	200	35				
E-13	8.920	5.400			5.400	240	40				
E-17	6.620	960			960	43					
E-18	13.840	2.400			2.400	107					
E-19	10.320	1.278			1.278	57					
E-20	6.800	1.436			1.436	64					
E-31	80.000				5.816		15				
TOTAL	303.930	0	84.612	8.280	2.030	0	5.816	44.750	100.738	3.770	752


BOLETIN OFICIAL DE AFUQUITECIOS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo Y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUL. 1990
APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión,



MUNICIPIO
DE
MOGANA

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
BARRANCO DE VENEGERA
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

FOLIO NO 1
ZONA: LADERA OESTE

MANZANA	m ² (Suelo) SUPERF.	USO RESIDENCIAL (m ² Techo) HOTELERO ORDINAR.	USOS COMPLEMENTARIOS (m ² Techo) COMERCIAL SOCIAL DEPORTIVO DOCENTE	SISTEMA ESPACIOS LIBRES	m ² TECHO	Nº HABIT.	Nº APARC.				
0-1	47.000	28.126	574		28.700	700	10				
0-2,1	10.320		447		8.930	378	23				
0-2,2	8.640		540		10.800	457	73				
0-3	6.444		997		5.400	240	42				
0-4	18.289				9.972	400	50				
0-5	8.800				6.790	302	60				
0-6	9.720				5.960	265	45				
0-12	7.800				3.590	160	20				
0-13,1	6.240		86		1.728	73					
0-13,2	6.800		363		7.254	307	52				
0-14,1	2.360		54		1.080	46	11				
0-14,2	4.360		105		2.090	89	18				
0-14,3	11.240		282		5.630	239	26				
0-15,1	5.720				1.296	57					
0-15,2	6.460				1.600	64					
0-25	3.800			3.800							
TOTAL	163.993	28.126	69.236	3.448	0	0	0	3.800	100.810	3.777	590

MUNICIPIO
DE
HOGAN

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
BARRANCO DE VENEGLERA
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

POLIGONO 1

MANZANA	m ² (Suelo) SUPERF.	USO RESIDENCIAL (m ² Techno) HOTELERO ORDINAR.	USOS COMPLEMENTARIOS (m ² Techno) COMERCIAL SOCIAL DEPORTIVO DOCENTE	SISTEMA ESPACIOS LIBRES	m ² TECHO	NO HABIT.	NO APARC.
---------	--------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------	-------------------------	--------------	--------------

LADERA E CALCE LADERA O	303.930 157.180 163.993	40.377 28.126	84.612 35.711 69.236	8.280 5.455 3.448	2.030 8.511	5.816	44.750 58.700 3.800	100.738 90.054 100.810	3.770 2.625 3.777	752 720 580	
TOTAL	625.103	68.503	189.559	17.183	10.541	0	5.816	107.250	291.602	10.172	2.052

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA**

13 DIC. 1990

VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 19 jun. 1990 acordó la fecha de APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



570.5 571.01 593.165 025.104 916.2 0 112.01 681.11 102.661 105.09 101.251 118.01

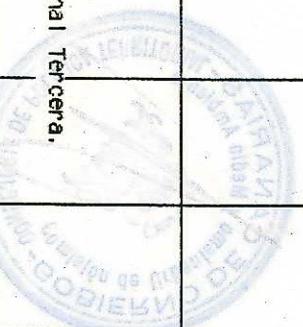
MUNICIPIO
DE
MOGAN

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
BARRANCO DE VENEGUERA
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

POLIGONO 11
ZONA: LADERA ESTE

MANZANA	m ² (Suelo) SUPERF.	USO RESIDENCIAL (m ² Techo) HOTELERO ORDINAR.	USOS COMPLEMENTARIOS (m ² Techo) COMERCIAL SOCIAL DEPORTIVO DOCENTE	SISTEMA ESPACIOS LIBRES	m ² TECHO	Nº HABIT.	Nº APARC.				
E-5	17.720	15.840	358		16.198	706	165				
E-6	8.040	4.020			4.020	180					
E-10	6.240	4.368			4.368	195	15				
E-14	13.320	9.555			9.555	426	100				
E-15	16.120	9.595			9.595	428	85				
E-16.1	25.160										
E-16.2	8.000			25.160	4.036	297	66				
E-21	10.240	6.655	739		7.394	114					
E-22	15.920	2.557			2.557	303					
E-23	12.560	6.803			6.803						
E-24	5.600										
E-25	11.440	5.157		5.600	5.157	230	52				
E-26	18.680	12.300	251		12.551	300	68				
E-27	28.040	12.300	251		12.551	300	68				
E-28	13.200	4.035			4.035	180	24				
E-29	8.600										
E-30 *	24.640	11.325	731	3.000	3.000	276	25				
					12.056		84				
TOTAL	243.720	35.925	68.585	2.330	7.036	0	0	30.760	113.876	3.935	752

* Manzana alternativa a la A-2 en los términos de la Disposición Adicional Tercera.



MUNICIPIO
DE
MOGAN

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
BARRANCO DE VENEGUERA
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

POLIGONO 11
RESUMEN

MANZANA	m ² (Suelo) SUPERF.	USO RESIDENCIAL (m ² Techo) HOTELERO ORDINAR.	USOS COMPLEMENTARIOS (m ² Techo) COMERCIAL SOCIAL DEPORTIVO DOCENTE	SISTEMA ESPACIOS LIBRES	m ² TECHO	Nº HABIT.	Nº APARC.				
LADERA E CALCE LADERA O	243.720 84.974 299.470	35.925 35.449 36.906	66.585 91.388	2.330 5.723 4.660	7.036 1.000 11.423	5.973	30.760 7.760 75.930	113.876 48.145 146.377	3.935 864 5.028	752 1.000 538	
TOTAL	628.164	110.280	159.973	12.713	19.459	5.973	0	114.450	308.398	9.827	2.290


GOBIERNO DE CANARIAS
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
13 DIC. 1990
VERBOS a las elecciones Reglamentarias

DIRECCIÓN DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
 OFICINA DE URBANISMO
 C/ CALVARIO, 11
 35008 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

PROYECTO	FECHA DE EMISIÓN	FECHA DE RECEPCIÓN	FECHA DE APROBACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN	FECHA DE EJECUCIÓN
0001	1985	1985	1985	1985	1985
0002	1985	1985	1985	1985	1985
0003	1985	1985	1985	1985	1985
0004	1985	1985	1985	1985	1985
0005	1985	1985	1985	1985	1985
0006	1985	1985	1985	1985	1985
0007	1985	1985	1985	1985	1985
0008	1985	1985	1985	1985	1985
0009	1985	1985	1985	1985	1985
0010	1985	1985	1985	1985	1985

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 19 jun. 1990 acordó la fecha de APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión,



0001 0002 0003 0004 0005 0006 0007 0008 0009 0010
 0011 0012 0013 0014 0015 0016 0017 0018 0019 0020
 0021 0022 0023 0024 0025 0026 0027 0028 0029 0030
 0031 0032 0033 0034 0035 0036 0037 0038 0039 0040
 0041 0042 0043 0044 0045 0046 0047 0048 0049 0050
 0051 0052 0053 0054 0055 0056 0057 0058 0059 0060
 0061 0062 0063 0064 0065 0066 0067 0068 0069 0070
 0071 0072 0073 0074 0075 0076 0077 0078 0079 0080
 0081 0082 0083 0084 0085 0086 0087 0088 0089 0090
 0091 0092 0093 0094 0095 0096 0097 0098 0099 0100

MUNICIPIO
DE
MOGAN

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
BARRANCO DE VENEGUERA
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

RESUMEN
ACTUACION

MANZANA	m ² (Suelo) SUPERF.	USO RESIDENCIAL (m ² Techo) HOTELERO ORDINAR.	USOS COMPLEMENTARIOS (m ² Techo) COMERCIAL SOCIAL DEPORTIVO	DOCENTE	SISTEMA ESPACIOS LIBRES	m ² TECHO	Nº HABIT.	Nº APARC.
---------	--------------------------------------	----------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------	---------	-------------------------------	-------------------------	--------------	--------------

POLIG. I POLIG. II RED VIAR.	625,103 628,164 245,885	68,503 110,280	189,559 159,973	17,183 12,713	10,541 19,459	5,973	5,816	107,250 114,450	291,602 308,398	10,172 9,828	2,052 2,290 2,172
ZONA DE TRANSICION HACIA PARQUE NATURAL	506,848							506,848			
TOTAL	2,006,000	178,783	349,532	29,896	30,000	5,973	5,816	728,548	600,000	20,000	6,514

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS**
DEMARCAZIONE DE GRAN CANARIA

13 DIC. 1990

VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 19 JUN. 1990 acordó la fecha de APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



117,9 000,00 000,00 047,837 916,2 076,2 000,00 068,95 922,145 697,671 000,000 5 JAN91

CUANTIFICACION CATASTRAL Y RELACION DE PROPIETARIOS.

Los terrenos objetos de ordenacion, tanto en lo que se refiere al sector P-33, como a las parcelas discontinuas de Lomo Quiebre, y las asociadas al Campo de Golf, así como el ambito de este mismo clasificado como suelo rustico compatible con aquel uso deportivo, pertenecen a los siguientes propietarios:

A.- SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Sociedad Costa Canaria de Venaguera.....205,5 Ha

B.- SUELO RUSTICO ADSCRITO AL CAMPO DE GOLF.

Sociedad Costa Canaria de Venaguera..... 40,8 Ha

Doña María Teresa Marrero Rodriguez.

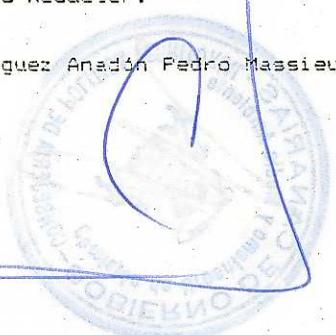
Finca N2	1.372.....	0,0688 Ha
Finca N2	1.479.....	0,3669 Ha
Finca N2	1.371.....	0,8060 Ha

Total Suelo Rustico 40,800 Ha

Santa Cruz de Tenerife a 31 de Octubre de 1.990.

Por el Equipo Redactor:

Javier Dominguez Anadón Pedro Massieu Verdugo Javier Diaz- Reixa.



El Secretario de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Comunidad de Canarias, en virtud de la Delegación de Competencias conferida por el Decreto de 18 de Mayo de 1980, en virtud de la Delegación de Competencias conferida por el Decreto de 18 de Mayo de 1980, en virtud de la Delegación de Competencias conferida por el Decreto de 18 de Mayo de 1980, en virtud de la Delegación de Competencias conferida por el Decreto de 18 de Mayo de 1980.





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 19 JUN. 1990
fecha APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
El Secretario de la Comisión,
Las Palmas de G.C.





El Secretario de la Comisión

de las Palmas de C.C.

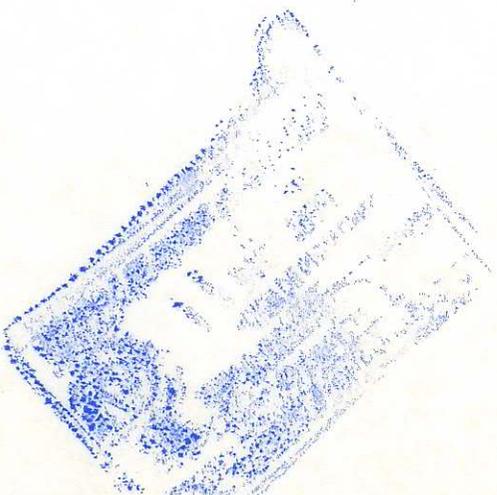
señala lo siguiente:

La Comisión de "Definitiva" del pre-
sentado en el año 1980 acordó la
fecha de 18 de Julio de 1980
Ampliación de Campesinos en sesión de
la Comisión de Urbanismo y Medio



DOCUMENTACION FOTOGRAFICA: MAQUETAS





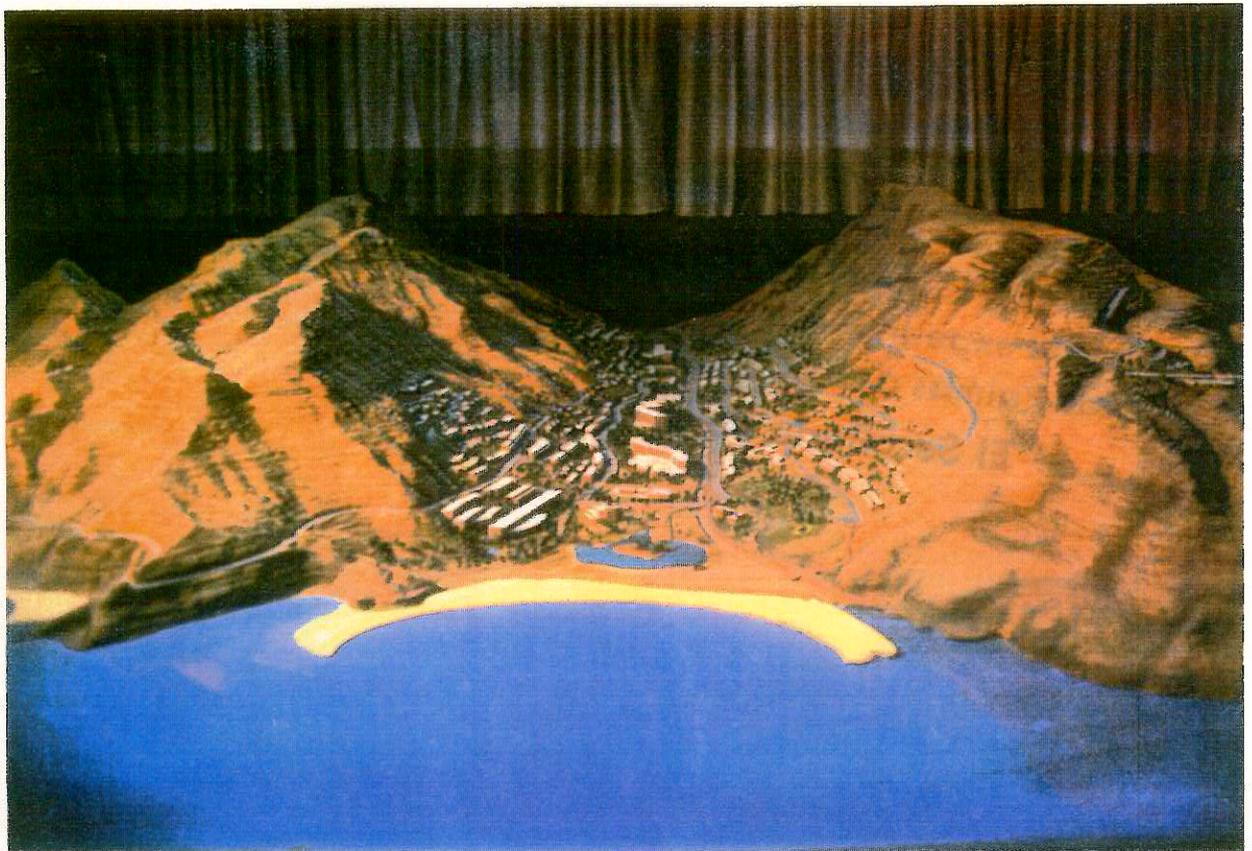
La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



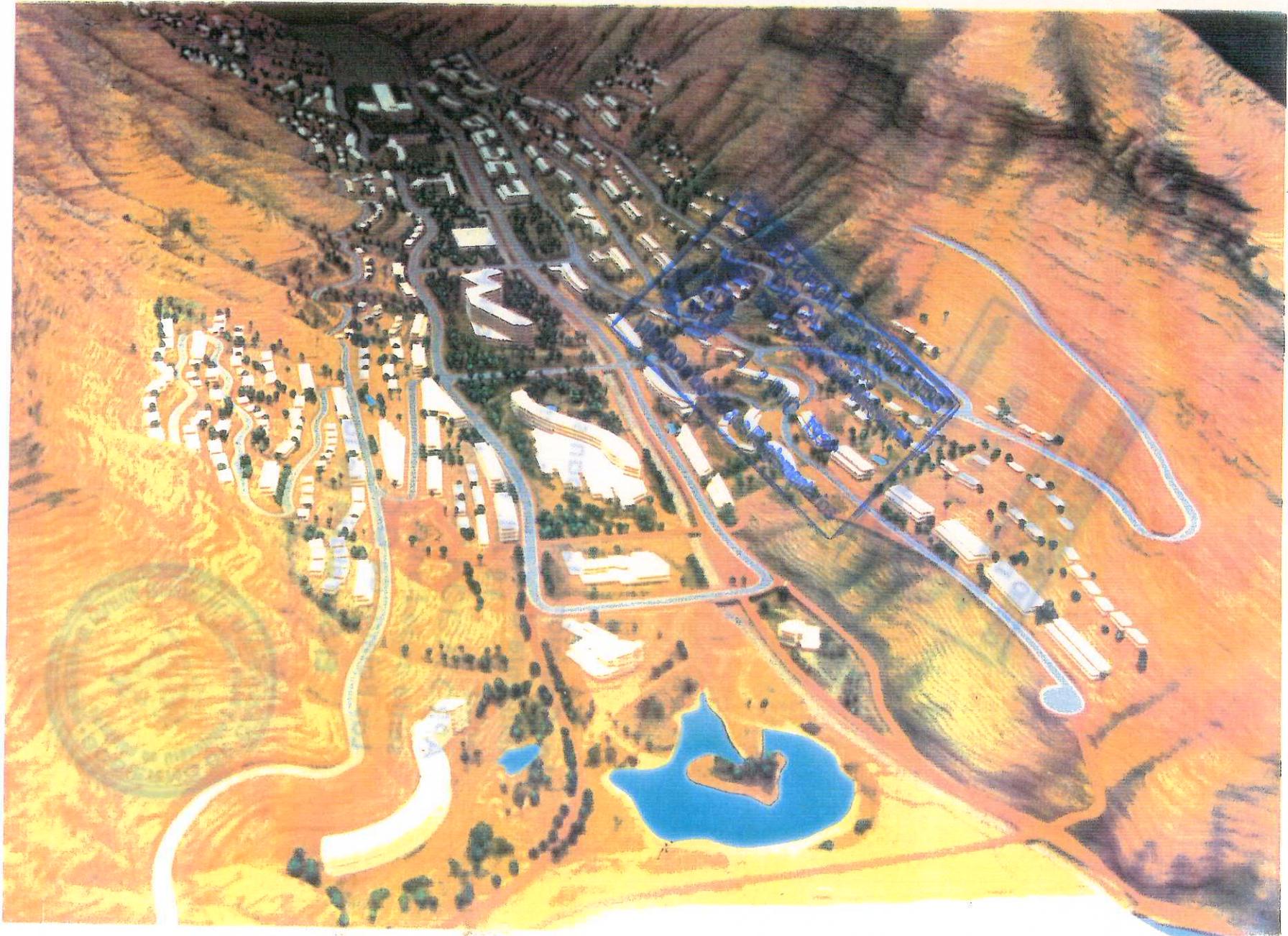
PLAN PARCIAL DE VENEGUERA IMAGEN FISICA DE LA ORDENACION





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

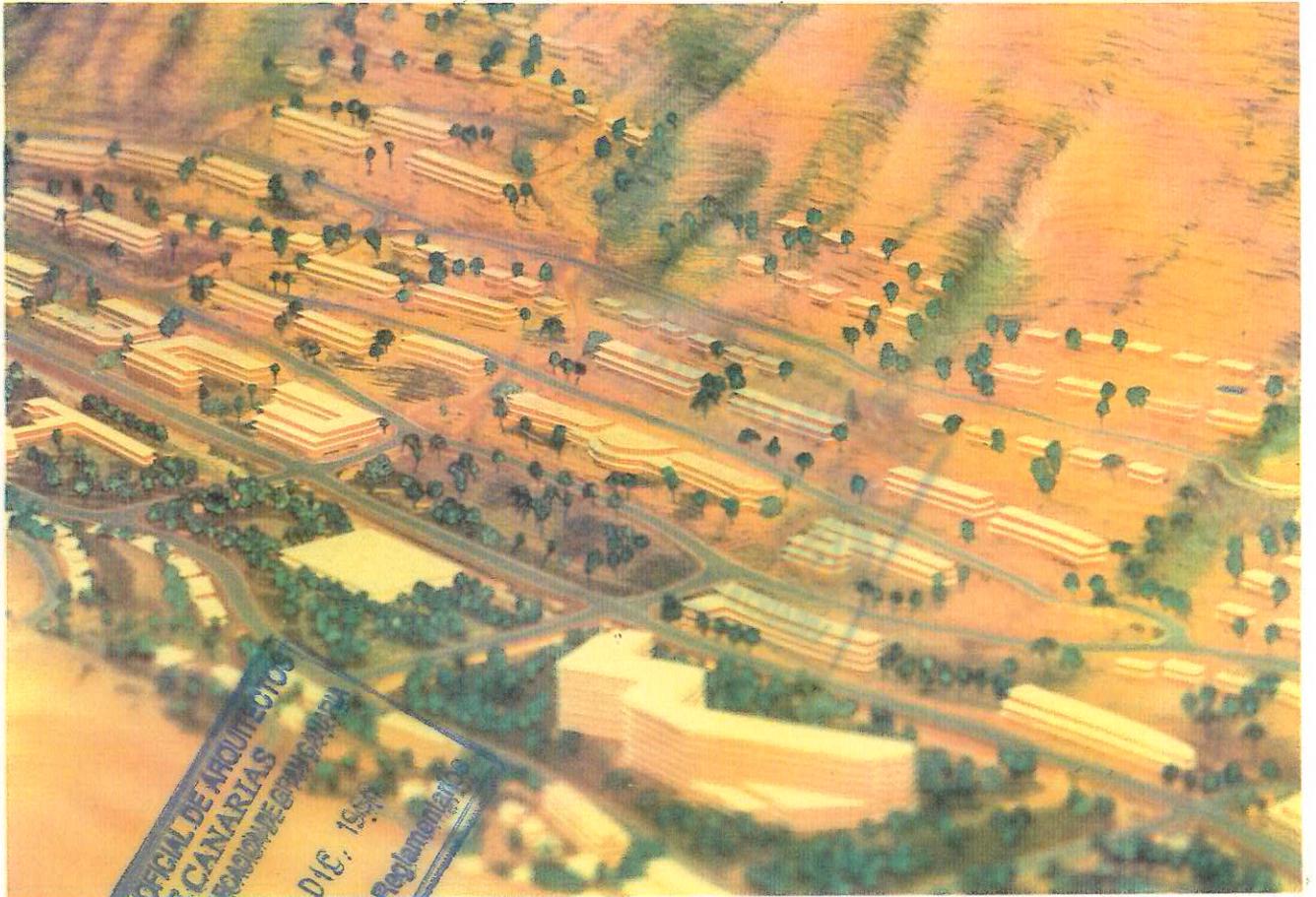






La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 19 JUL. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del pre-senta expediente.
Las Palmas de C.C.
El Secretario de la Comisión,





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
FERNANDEZ DE SPINOSA
13 DIC. 1954
VISADO a los efectos Reglamentarios



GOBIERNO DE LAS ISLAS
CANARIAS

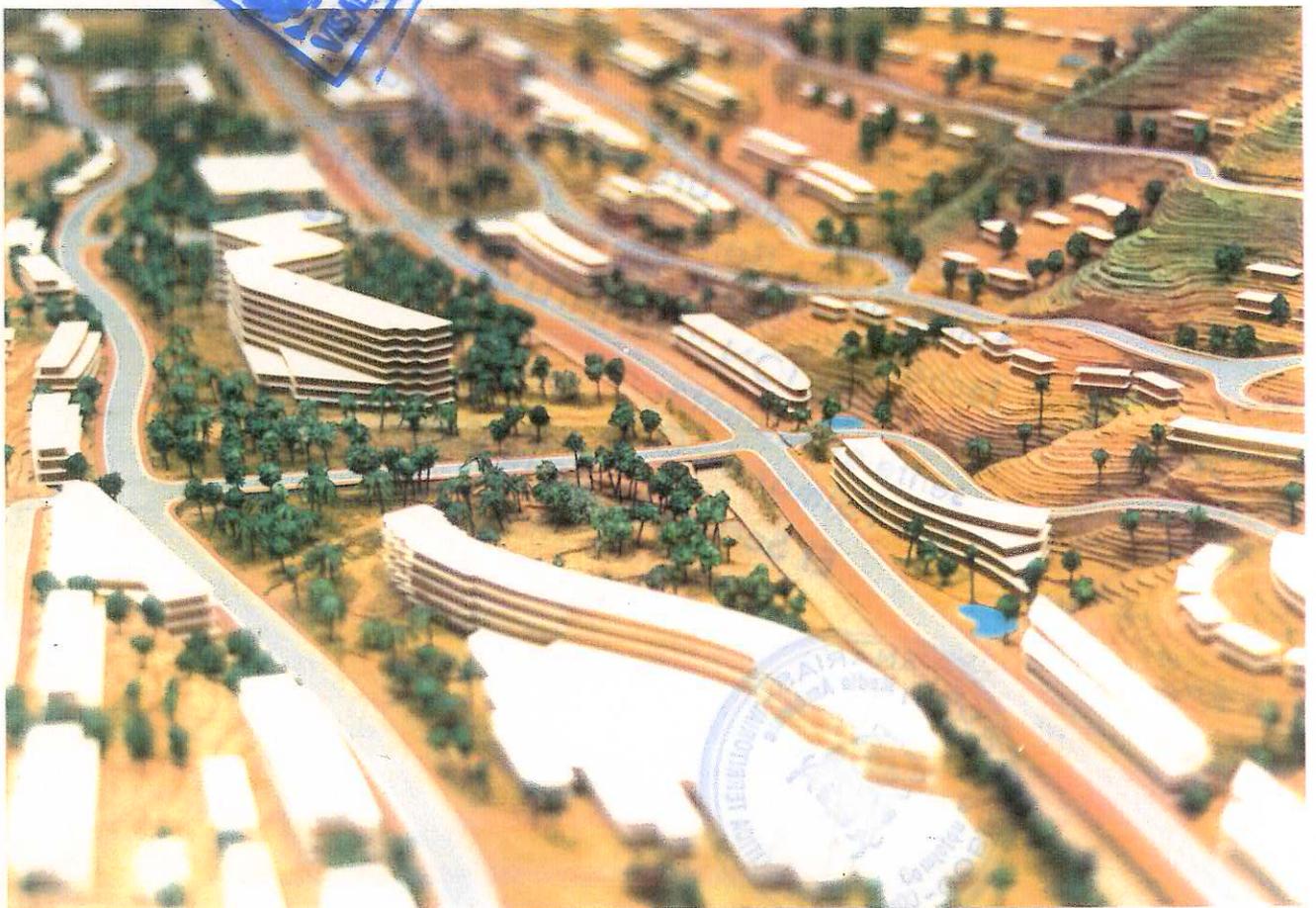
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

GOBIERNO DE CANARIAS
SECRETARIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
13 DIC 1990

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,





**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS**
DELEGACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISA de los actos Reglamentarios

GOBIERNO DE LAS ISLAS DE CANARIAS
COMISION DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
19 JUN. 1990

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEPARTAMENTO DE REGISTRO Y PLANIFICACION
13 DIC 1970
DO a los electores



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMANIO DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO de los Colegios Reglamentarios

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMANIO DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente. G.C. Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,