

equipo: EMILIO FERRER SAUERMANN
LUIS CABRERA CORREA
JOSE BERNARDEZ MONTERO

grupo 77

documento: PLAN PARCIAL "PATALAVACA"
A N E X O

situacion: PATALAVACA
T.M. DE MOGAN

petionario: ALTOS DE MOGAN, S.A.
ASTUR CANARIAS, S.A.

JUSTIFICACION AL PRESENTE ANEXO.-

La necesidad del presente Anexo al Plan Parcial Patalava, en el polígono 25 del T.M. de Mogán, viene como consecuencia del informe municipal previo a la Aprobación Provisional, de fecha 22 de Febrero de 1.989.

Este informe se resume en dos apartados fundamentales:

- Complimentación de la Ley 22/1.988 de Costas.
- Complimentación de determinados aspectos de la Ley del Suelo y Reglamento que la desarrolla y además de matizaciones a varios puntos del documento.

Por tanto, este Anexo corrige y anula los apartados correspondientes en el documento original.

Las Palmas de Gran Canaria, Marzo de 1.990

LOS ARQUITECTOS



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente
expediente fué aprobado por unanimidad en sesión del
Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989
Mogán 28 AGO. 1990

El Secretario,



PLAN PARCIAL "PATALAVACA"

A.- MEMORIA INFORMATIVA.-

A.1.- LOCALIZACION DENTRO DEL MUNICIPIO.-

A.2.- CONDICIONES FISICAS DEL TERRENO.-

- . Forma y superficies
- . Linderos
- . Climatología y grado de soleamiento

A.3.- ESTADO ACTUAL Y USOS DEL SUELO.-

A.4.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

A.5.- APLICACION DE LA NORMATIVA EXISTENTE.-

A.6.- DIVISION DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.-

B.- MEMORIA DE PLANEAMIENTO.-

B.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.-

B.2.- DESCRIPCION DE LA ESTRUCTURA URBANISTICA Y LA ZONIFICACION.-

B.3.- RED VIARIA Y PEATONAL.-

- Vial de distribución.
- Vial de servicio.

B.4.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES.-

B.5.- CUADRO DE SUPERFICIES, APROVECHAMIENTOS Y DENSIDAD DE POBLACION.-

- . Relación de parcelas y superficies
- . Superficies de suelo según los usos
- . Aprovechamientos edificatorios
- . Datos globales sobre edificabilidad, densidad de viviendas y densidad de habitantes.

A. - MEMORIA INFORMATIVA

A.1 - LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO

A.2 - CONDICIONES FISICAS DEL TERRENO

Forma y superficies

líneas

Climatología y grado de soleamiento

A.3 - ESTADO ACTUAL Y USOS DEL SUELO

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigne para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado unánimemente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989
Mogán 28 AGO. 1990

El Secretario,



B.6.- REDES DE INFRAESTRUCTURA.-

B.6.1.- Red viaria.-

B.6.2.- Aparcamientos.-

B.6.3.- Red de agua potable.-

B.6.4.- Red de riego.-

B.6.5.- Red de saneamiento.-

B.6.6.- Canalización del barranco.-

B.6.7.- Eliminación de residuos sólidos.-

B.6.8.- Red de energía eléctrica.-

B.6.8.1.- Previsión de Potencia y suministros --
eléctricos.-

B.6.8.2.- Descripción.-

Red de Media Tensión.-

Canalizaciones.-

Conductores.-

Estaciones transformadoras.-

Red de distribución de B.T.-

Canalización y conductores.-

Alumbrado público.-

Desviación tendido aéreo de A.T. existen-
te.-

Resúmen Previsión de cargas.-

B.6.9.- Red telefónica.-

C.- PLAN DE ETAPAS.-

D.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.-

ORDENANZAS.-

CUMPLIMENTACION DEL ART. 53 DE LA LEY DEL SUELO.-

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente
expediente fué aprobado por unanimidad en sesión del
Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989

Mogán 28 AGO. 1990



INDICE DE PLANOS:

- 1.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
- 2.- TOPOGRAFICO, SUPERFICIE , PENDIENTES Y PROPIEDADES.
- 3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 4.- CONEXIONES PREVISTAS
- 5.- ZONIFICACION GENERAL
- 6.- EQUIPAMIENTOS Y TERRENOS DE CESION
- 7.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS
- 8.- PLANO PARCELARIO Y SUPERFICIES
- 9.- ORDENANZAS
- 10.- RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES
- 11.- REDES DE AGUA POTABLE
- 12.- RED DE RIEGO -
- 13.- REDES DE ALTA Y BAJA TENSION
- 14.- ALUMBRADO PUBLICO
- 15.- RED TELEFONICA.
- 16.- PLANTA DE PERFILES
- 17.- PERFILES LONGITUDINALES

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente
expediente fué aprobado unanimemente, en sesión del
Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989
Mogán. 28 AGO. 1990



PLAN PARCIAL PATALAVACA.-

MEMORIAS.-

A.- MEMORIA INFORMATIVA.-

A.1.- LOCALIZACION DENTRO DEL MUNICIPIO.-

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial se encuentran ubicados en Arguineguín, Polígono 25 (sector 1) de Cornisa Suoreste, en la zona denominada Barranco de Patalavaca y junto al nudo de la playa, de la carretera general C-812. Las Palmas-Mogán y perteneciente al Término Municipal de Mogán.

A.2.- CONDICIONES FISICAS DEL TERRENO.-

A.2.1.- El terreno posee una forma irregular, cuya superficie es de 230.000 m² de superficie, y cuya forma general se delimita a través de los linderos Este y Oeste, trazados en líneas asociadas, al discurrir del eje longitudinal del denominado Barranco de Patalavaca.

Los terrenos convergen en su configuración topográfica hacia dicho eje, formando ambas laderas, un plano inclinado cuya pendiente máxima oscila sobre el 29% de inclinación y cuya cota máxima de desnivel es de 70 mts. - en el punto mas desfavorable en la ladera Este y de 35 mts. en la ladera Oeste, tomados - ambos, desde las respectivas líneas de linderos. Ambas líneas topográficas convergen en el extremo Norte del polígono, a modo de v--guada.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado por unanimidad, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989

Mogán 28 AGO. 1990



A.2.2.- Según la escritura de compra-venta, los linderos del terreno son:

Norte: Finca matriz de la urbanización Cornisa del Suroeste.

Sur: Carretera C-812 y nudo de acceso a Playa de Patalavaca.

Este: Polígono 27 y sector Loma 3 de la urbanización mencionada.

Oeste: Polígono 28 de la urbanización .

Dichos planos quedan reflejados en el plano nº 2 del Plan Parcial que nos ocupa.

A.2.3.- La climatología y el grado de soleamiento se corresponden con los generales de la zona Sur y Suroeste de la Isla. Las temperaturas son benignas, con muy poco intervalo de diferencia entre las máximas y las mínimas. El régimen de vientos es muy suave, siendo los predominantes los del Norte. El régimen de lluvias es muy escaso y dispone de un altísimo grado de soleamiento. Estas circunstancias hacen que el clima no sea ningún condicionante para el planeamiento.

La configuración topográfica del terreno, constituye un condicionante importante, que deberá tenerse en cuenta en cuanto al diseño de los viales y al planeamiento de la tipología edificatoria, que quedará regulada por sus correspondientes Ordenanzas.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado unanimemente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989
Mogán 28 AGO. 1990

El Secretario,



A.3.- ESTADO ACTUAL Y USOS DEL SUELO.-

Los terrenos no tienen ningun uso específico, ni han sido utilizados para fines agrícolas, no existiendo ningún tipo de vegetación, salvo las plantas esporádicas en época de lluvias.

A.4.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.-

La definición de la infraestructura general, queda de finida en la documentación de las Normas Subsidiarias Municipales y que figura en el plano nº 3 de este documento.

La red viaria está constituida por la carretera general Las Palmas-Mogán C-812, cuya conexión se realizará en uno de los puntos del nudo del sistema general, ya ejecutado.

Así mismo existen un camino que se desarrolla a lo largo del lindero Este, desdoblándose hacia la mitad del lindero, y discurriendo este ramal hacia el punto de confluencia de los linderos Oeste y Norte; el otro ramal continúa hacia el vertedero actual, hacia el interior.

La red de media tensión, atraviesa el terreno en dirección Oeste-Este, hacia la Estación Transformadora situada en Aquamarina, existiendo en el terreno, dos postes del tendido, siendo necesario el realizar una canalización subterránea a través del terreno que abarca el Plan Parcial, paralelo al eje de la carretera general.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente
expediente fué aprobado *por unanimidad*, en sesión del
Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989
Mogán 28 AGO. 1990

El Secretario,



La red telefónica discurre paralela a la línea de - Media Tensión, a una distancia de 90 mts. y dentro de los terrenos del Plan Parcial, siendo necesario la canalización subterránea por el borde Norte del Plan.

En el interior de dicho terreno no existe ningún tipo de infraestructura urbana.

Lo anterior se puede apreciar en el plano nº 3.

Por otra parte, y exteriormente al Plan Parcial, por parte de la sociedad Aguas de Arguineguín, existe la posibilidad del compromiso de suministro de agua potable desde la estación desalinadora y consiguientes depósitos reguladores, sitos en el barranco de La Verga, así como la depuración de aguas residuales, por medio de una estación situada en los altos del barranco de La Verga.

Este compromiso, debidamente diligenciado, se adjuntará como anexo a este documento.

A.5.- APLICACION DE LA NORMATIVA EXISTENTE:-

La normativa de aplicación para el desarrollo de este Plan Parcial, al margen de la legislación vigente de obligado cumplimiento en materia de ordenación del - suelo, son las Normas Subsidiarias Municipales, actual^umente en vigor y las complementarias de ámbito provincial en aquellas cuestiones no reguladas por el ámbito municipal.

La descripción del suelo apto para urbanizar y las con^udiciones de desarrollo del polígono 25, sector 1 de Cornisa del Suroeste, quedan definidas tal como se ---

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente
expediente fué aprobado *unánimemente*, en sesión del
Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989
Mogán 28 AGO. 1990

El Secretario,



expresa en el siguiente cuadro:

Polígono 25. Fig. 7.19 (Sector 1) Cornisa Suroeste.
(plano nº 17)

S = 23 Has.

U = Turístico

U.P. Cial administrativo

D. max. = 25 viv/ha.

N. de viv. = 575

Nº de habitantes = 2.300

Edific. = 0,25 m²/m²

N. de aparc. = 460

Organización = 9 uds. de 64 viv.

Uso hotelero mínimo = 15 %

S. Gles = Vías penetración a ejecutar conjuntamente con restantes sectores de Cornisa del Suroeste.

Parcela mínima = 500 m².

Dicho polígono, queda así mismo afectado por el sistema general: Vial de penetración, cuyo recorrido enlaza el nudo de comunicación existente, y el Plan Parcial anexo al lindero Oeste (polígono 29), cuyas cotas de enlace quedan definidas en la documentación gráfica adjunta.

Es también de aplicación, por encontrarse dentro de su zona de afección, de la Ley 22/1988 de Costas, cuya justificación se encuentra en plano ANEXO a este documento.

La densidad media municipal, según informe del Excmo. Ayuntamiento de Mogán es 0,263 m²/m² en el suelo urbanizable.

Además de lo expuesto en la Memoria, el capítulo 4 de las Normas Generales estipulan las condiciones de tramitación y desarrollo de los planes parciales, sin que exista dentro de este capítulo ninguna estipulación específica para este polígono.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente
expediente fué aprobado unánimemente, en sesión del
Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989
28 AGO. 1990
Mogán

El Secretario,



Para finalizar conviene dejar constancia de las aclaraciones que figuran en el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, referente a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y que afectan -- fundamentalmente a los aprovechamientos urbanísticos. En este caso concreto se especifica que los topes de edificación serán:

- Edificación residencial: 57.500,00 m2
- Edificación complementaria: 11.500,00 m2.

A-6.- DIVISION DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.-

El terreno que incluye el polígono 25 de las Normas Subsidiarias, está conformado por las fincas propiedad de las dos sociedades mercantiles, promotoras, "Altos de Mogán, S.A." y "Astur Canarias, S.A.", de acuerdo -- con lo reflejado en las escrituras otorgadas ante los Notarios de Las Palmas D. Lucas Raya Medina, D. Mnauel Romero Fernandez y D. Joaquín Zapena

Estas fincas son segradas de la finca matriz de mayor tamaño, perteneciente a la sociedad "Urbanización Cornisa del Suroeste, S.A." tal y como queda reflejado en los correspondientes contratos de compra-venta, elevados a documento público y reflejados en el plano nº 2, de este documento.

Por tanto, en el momento presente, el terreno enmarcado en el Plan Parcial es totalmente propiedad de las sociedades promotoras de éste.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente
expediente fué aprobado *por unanimidad* en sesión del
Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989
28 AGO. 1990

Mogán

El Secretario,

