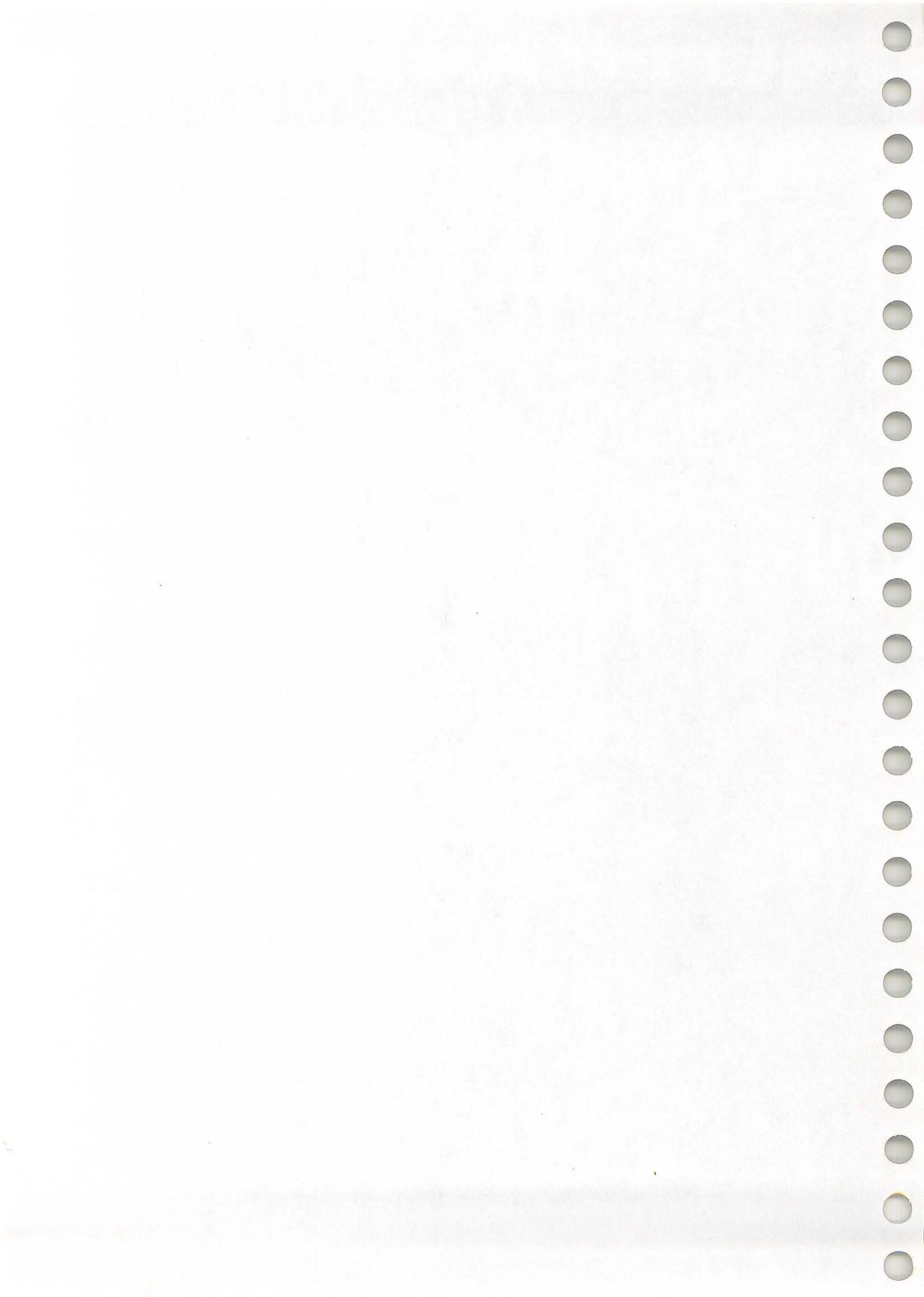


PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION  
DEL SECTOR P-16  
DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
M O G A N

memoria  
normativa 1



SITUACION	SECTOR P-16 HALSODALEN MOGAN
PROPIETARIO	DLANDER Y CIA.
ARQUITECTO	JUAN ANDRES GUERRA MARTINEZ





DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL  
GOBIERNO DE CANARIAS

Las Palmas de G.C. a, 7 de octubre de 1996.

Astº: Acuerdo CUMAC. 1-10-96.  
P.P. Sector 16 Halsodalen

D. Ulf Olander  
Avda. Lechugal nº 29-B  
Urbanización Halsodalen  
Mogán

03-3-JJSR/cgg



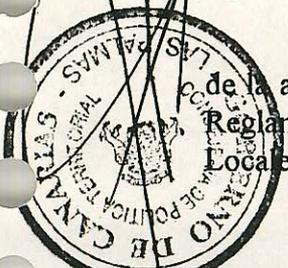
La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 1 de octubre de 1996, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**PRIMERO: APROBAR DEFINITIVAMENTE**, al amparo de lo preceptuado en el artículo 132-3a) del Reglamento de Planeamiento, el Plan Parcial Sector P-16, denominado Halsodalen, en el término municipal de Mogán (Gran Canaria), promovido por D. Ulf Olander en representación de la entidad Olander y Cia S.A., al haberse subsanado la totalidad de las deficiencias puestas de manifiesto por esta Comisión en sesión celebrada el 30 de octubre de 1991.

**SEGUNDO:** El presente acuerdo se publicará en el B.O. de Canarias y se notificará a la entidad promotora, al Ayuntamiento de Mogán, al Cabildo Insular de Gran Canaria y a cuantos interesados consten personados en el correspondiente expediente administrativo.

Contra este acto, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses a partir de su notificación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa en relación al art. 8 del Decreto 164/1994, de 29 de julio, por el que se adaptan los procedimientos administrativos de la Comunidad Autónoma a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La presente certificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por R.D. 2568/1986 y artículo 145 de la Ley 14/1990, de Reforma del





**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**  
**CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL**  
**GOBIERNO DE CANARIAS**

Las Palmas de Gran Canaria, 7 de octubre de 1996

Así, Acuerdos de Urbanismo y Medio Ambiente  
 P.P. Sector de Urbanización

**Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias por remisión del artículo 2 de dicha norma territorial.**

**EL SECRETARIO DE LA COMISION DE URBANISMO  
 Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS.**

*[Firma manuscrita]*  
**Fdo. Juan José Santana Rodriguez.**



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha **1 OCT 1996** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
 Las Palmas de G.C.  
 El Secretario de la Comisión,



MEMORIA

Pag

0.- INTRODUCCION

- 0.1. Antecedentes 1
- 0.2. Justificación de la formulación del Plan. 2
  - 0.2.1 Marco urbanístico legal del Municipio de Mogán.
  - 0.2.2. Convenio sector Halsodalen.

1.- INFORMACION FISICA

- 1.1. Situación y emplazamiento 3
- 1.2. Topografía y Geomorfología 4
- 1.3. Climatología 4
- 1.4. Estado actual 5
- 1.5. Condiciones particulares establecidas por las Normas Subsidiarias Municipales para el sector 7

2.- OJJETIVOS Y CRITERIOS ADOPTADOS EN LA ORDENACION.-

- 2.1. Objetivos generales 8
- 2.2. Criterios básicos para la ordenación 9
  - 2.2.1. Interpretación de determinaciones básicas
  - 2.2.2 Ocupación del suelo y la trama urbana.
  - 2.2.3. Usos y sistemas de ordenación.
  - 2.2.4. Tipologías en función de la topografía y visualización de los terrenos.
  - 2.2.5. Reservas y localización de equipamientos.
  - 2.2.6. Red viaria local y aparcamientos.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

MEMORIA

Pag

3.- PROPUESTAS DE ORDENACION.-

3.1 La estructura urbana	19
3.2. El sistema viario rodado -peatonal y los paracamientos.	20
3.2.1. El diseño en planta	
3.2.2. El diseño en alzado	
3.2.3. Las sendas peatonales	
3.3. Los servicios	22
3.3.1. Abastecimiento de agua	
3.3.2. Saneamiento de gaus residuales	
3.3.3. Electrificación y alumbrado público	
3.3.4. Canalizaciones telefónicas	
3.3.5. Plantaciones y red de riego	
3.4. Ejecución del Plan	30
3.4.1. Sistema de actución.	
3.4.2. Plan de Etapas.	

4.- SINTESIS DE LA MEMORIA.-

4.1. Antecedentes y justificación del Plan Parcial	33
4.2. Informacion fisica	34
4.3. Objetivos y criterios adoptados	35
4.4. Descripción de la ordenación propuesta	37
4.4.1. La estructura urbana	
4.4.2. Asignación de usos	
4.4.3. La red viaria rodada y peatonal.	
4.4.4. Los servicios	
4.5. Ejecución del Plan	42
4.5.1 Plan de etapas.	
4.5.2. Sistema de ejecución.	

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

	<u>pag</u>
5.- RESUMEN DE CARACTERISTICAS.-	43
Cuadro resumen	44
6.- RELACION DE PROPIETARIOS.-	45
7.- CONCERTACION MUINICIPAL	47
7.1. Conectividad con el sistema viario territorial.	48
7.2. Abastecimiento de agua potable y reutilización de aguas residuales.	49
7.3. Desarrollo de las obras de urbanización implanación de servicios y cesión de elementos y terrenos estructurales y dotacionales.	50

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

0.- INTRODUCCION.-

0.1.- ANTECEDENTES.-

Analizado el contexto turístico del archipiélago y concretamente en el Sur-Suroeste de la isla de Gran Canaria, el Municipio de Mogán. Son escasas las ofertas de suelo Residencial-Turístico enfocadas desde una óptica de permanencia dilatada de sus usuarios, en la que la tranquilidad y la falta de ruidos sean sus principales características. Tal es el caso de las urbanizaciones existentes en el Barranco del Lechugal.

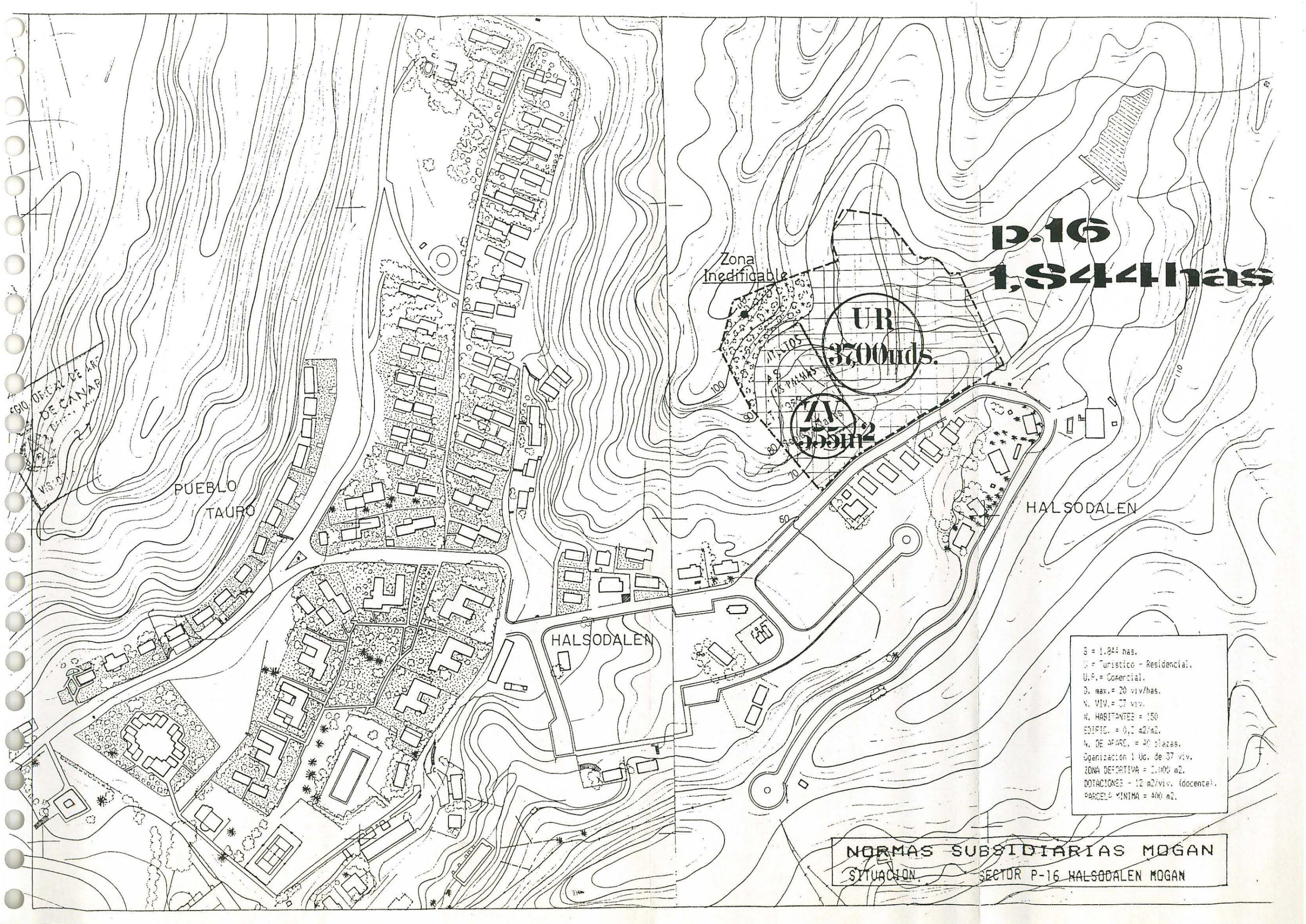
Como ampliación de una de estas urbanizaciones, Halsodalen, aparece en las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Mogán, el sector de suelo apto para urbanizar denominado P-16 Halsodalen, cuyo desarrollo urbanístico se acomete a través de este Documento.

Siendo ésta una, pequeña, pieza de suelo que sirve de adecuado remate a la urbanización en la que se apoya, integrándose con un tratamiento morfológicamente adaptado a las características naturales del terreno que lo sustenta y presentando por su configuración y situación unidas a la concepción de su diseño, unas condiciones idóneas que garantizan que el uso se desarrolle manteniéndose las características descritas.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*



**P.16**  
**1,844has**

Zona Inedificable

**UR**  
**3700uds.**

**U**  
**5500m<sup>2</sup>**

PUEBLO  
TAURO

HALSODALEN

HALSODALEN

S = 1,844 has.  
 U = Turístico - Residencial.  
 U.P. = Comercial.  
 D. max. = 20 viv/has.  
 N. VIV. = 37 viv.  
 N. HABITANTES = 150  
 EDIFIC. = 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 N. DE APARC. = 40 plazas.  
 Organización 1 Uo. de 37 viv.  
 ZONA DEPORTIVA = 2.100 m<sup>2</sup>.  
 DOTACIONES = 12 m<sup>2</sup>/viv. (docente).  
 PARCELA MÍNIMA = 400 m<sup>2</sup>.

**NORMAS SUBSIDIARIAS MOGAN**  
 SITUACION: SECTOR P-16 HALSODALEN MOGAN

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

## 0.2.- JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN.-

### 0.2.1.- Marco Urbanístico Legal del Municipio de Mogán.-

El Municipio de Mogán, que en el pasado se había desarrollado urbanísticamente sin un instrumento de planeamiento acorde con la escala de su desarrollo, cuenta con un Documento de Ordenación, Normas Subsidiarias Municipales, cuya publicación data de principios de este año.

Dicho Documento fué pactado con los propietarios de suelo susceptible de ser desarrollado, mediante convenio a tres bandas suscrito por los propietarios afectados, el Ayuntamiento y el Exmo. Sr. Consejero de Política Territorial.

### 0.2.2.- Convenio Sector Halsodalen.-

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, con fecha de seis de Junio de 1987, fué firmado un convenio bajo esta denominación por D. Ulf Olander, en representación de Olander y Cia S.A. propietaria del suelo, y los representantes de las administraciones anteriormente mencionadas. Fijándose, a través de este Documento, las condiciones y características que posibilitan:

En lo general, el desarrollo del suelo calificado en el Término Municipal, mediante una aportación alicuota de los propietarios para la ejecución de un sistema general viario que facilite el acceso a los suelos desarrollados.

En lo particular, las limitaciones en superficie y número de habitantes, según las que se ha de desarrollar el sector. Así como el plazo de presentación a tramitación del correspondiente Plan Parcial.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

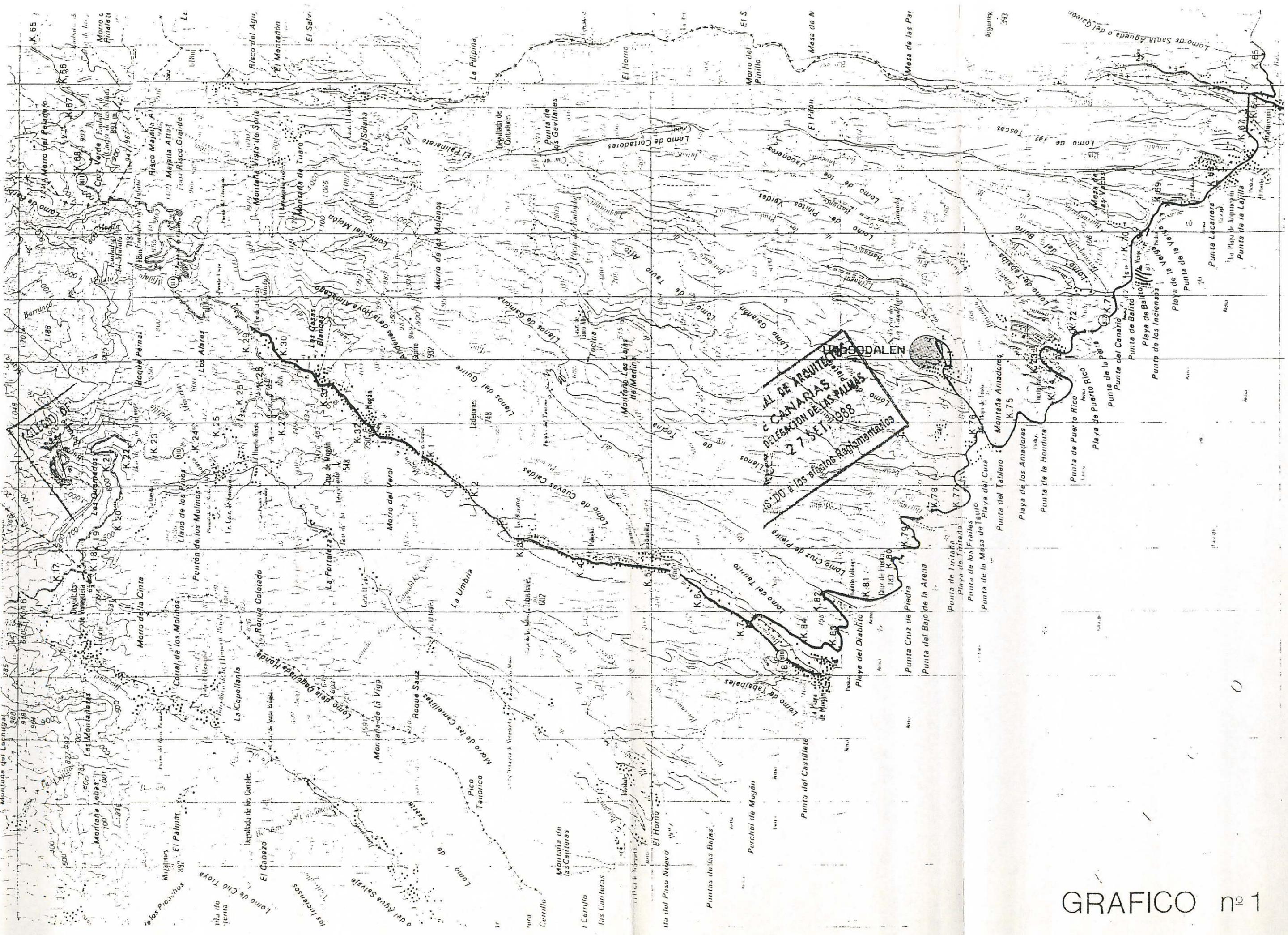


GRAFICO nº 1

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



## 1.- INFORMACION FISICA.-

### 1.1.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.-

El sector objeto de este Plan, que aparece en las Normas Subsidiarias con una superficie de 18.440 m<sup>2</sup>, se localiza en una pequeña vaguada que se forma en la margen derecha del Barranco del Lechugal, según se desprende del gráfico anexo nº1 de situación, y plano de localización (nº1).

Estando integrado por la vaguada y una pequeña loma situada al Oeste de ésta.

El acceso puede realizarse por el viario que desde la carretera C-812 da acceso a la actual urbanización, y luego a través del viario que actúa de soporte de ésta, estableciéndose una conexión desde el mencionado viario principal.

Los límites físicos fijados por las Normas, salvo en los linderos con el S.U. de Halsodalen, no corresponden a accidentes geográficos o topográficos, sino a una poligonal irregular fruto de elementos preexistentes tales como acequias, muros, alambradas, ect. que ha sido necesario adaptar ligeramente en su perímetro para una mejor integración al territorio en el que se asienta y con la urbanización en que se apoya, según aparece descrito en gráfico anexo nº2 y plano nº4.

El contacto de borde del sector con el suelo urbano colindante se produce:

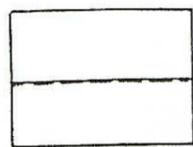
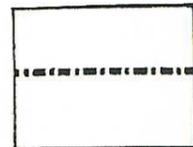
- a) En los linderos Oeste y Este-Noroeste, con las parcelas nº3 y 15 a las que se les asigna el uso residencial hotelero (RH zc y zb, respectivamente), en el remo-

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,

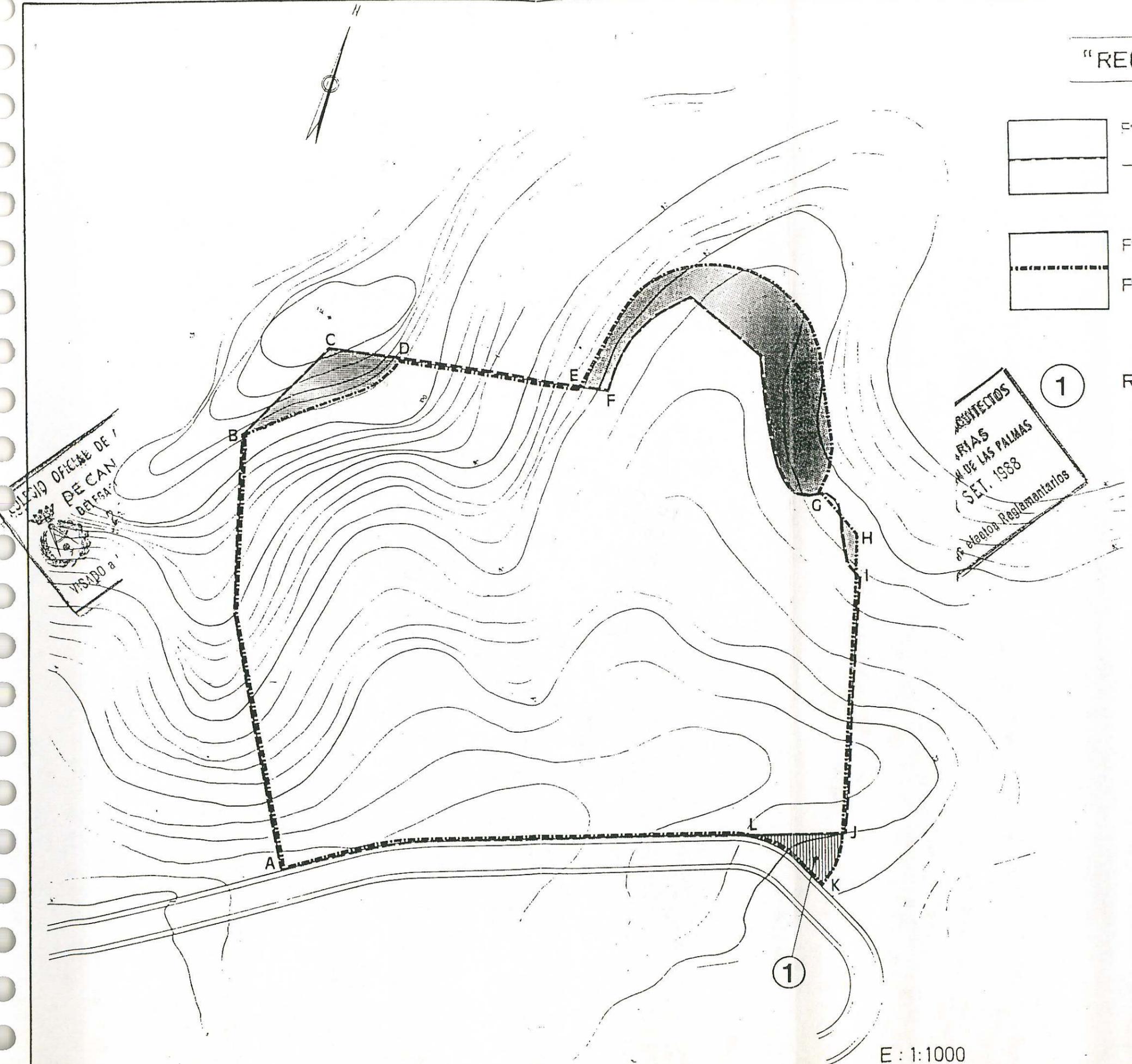


*[Handwritten signature in blue ink]*

"REGULARIZACION DE BORDE"

-  PERIMETRO ACTUAL POLIGONO 16
-  - HALSODALEN
-  PERIMETRO REGULARIZADO PROPUESTO POR EL PRESENTE PLAN PARCIAL

1 REGULARIZACION EN SUELO URBANO



E : 1:1000

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

delado del Plan que ordena dicho suelo.

- b) En el lindero Sur-Sureste con el viario principal de la urbanización.

El resto del perímetro del sector, según se desprende del plano nº3 de Estado Actual de Planeamiento, y plano nº2 catastral y preexistencias de planeamiento, linda con terrenos de propiedad de Olander y Cia S.A. calificados como rústico de protección paisajística.

### 1.2.- TOPOGRAFIA Y GEOMORFOLOGIA.-

El sector está constituido por: Parte de la ladera Este de una pequeña loma, que asciende hasta alcanzar una cota de 114 mts., con pendientes que oscilan entre el 50% y 25% según se puede comprobar en plano nº5, clinométrico, presentando por encima de la cota 90 algunos tramos de pequeñas paredes subverticales con derrubios en ladera. Y una suave vaguada que, con pendientes que oscilan entre el 8% y 15%, presenta una forma cóncava volcada sobre el viario de la urbanización existente que linda con el sector.

El tipo de suelo está constituido por un conglomerado de rocas, áridos y finos que forman un terreno coherente, con algunos elementos rocosos en paredes subverticales y derrubios a pie de las mismas, que aparecen reflejadas en el plano de información nº2.

### 1.3.- CLIMATOLOGIA.-

La zona en la que se encuadra el Barranco del Lechugal, se caracteriza por estar a sotavento de los vientos húmedos y frescos que son los alisios, dominantes en las Islas Canarias en la dirección predominante del primer cuadrante (NNE).

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 1 OCT. 1996 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

Siendo una característica genérica del Municipio el encontrarse en la zona conocida popularmente como "calmas y calmitas", dándose incluso la circunstancia de que en épocas del caluroso "tiempo Sur" en que sopla el aire sahariano, desde el Barranco de Arguineguín hasta el Valle de Veneguera se mantienen temperaturas, aunque altas, agradables. Lo que hace que toda la zona, climatológicamente hablando, disfrute de inmejorables condiciones para el recreo.

Por otra parte las características de orientación y abrigo del terreno que nos ocupa permiten lograr un perfecto asoleo, fundamental para el uso definido que se le pretende dar al suelo. Siendo los parámetros climáticos los siguientes:

Temperatura media del mes más calido (°C).....	23
Temperatura media del mes más frío (°C).....	18
Precipitación media anual (mm.).....	89
Nubosidad media anual (nº de días).....	50
Insolación media diaria (horas de sol).....	8

#### 1.4.- ESTADO ACTUAL.-

Parte del terreno que engloba el sector se ha dedicado en el pasado al uso agrícola, hoy abandonado, presentando en su superficie, como se observa en el plano de información nº2 y foto anexa, los restos de elementos ejecutados para este fin, tales como riegos, acequias, ect.; siendo atravesado por un camino que asciende en dirección Norte.

Ha sufrido así mismo algunos movimientos de tierra tales son las excavaciones reflejadas en el mencionado plano, encontrándose también en su interior algunos depósitos de escombros.

El resto del terreno, por su pendiente

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha **1 OCT. 1996** acordó la  
**APROBACION "DEFINITIVA"** del pre-  
senta expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



pronunciada, no ha experimentado uso alguno y, aunque en las Normas Subsidiarias aparece como inedificable desde la curva de nivel correspondiente a la cota 90, no presenta elemento alguno de flora autóctona digno de mención, salvo algunos balos y aulagas.

La infraestructura del sector es inexistente aunque, por su colindancia con el suelo urbano, existen redes de servicio de todo tipo que, aunque algunas no hayan concluido totalmente su ejecución, facilitan el obtener las necesarias acometidas.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

1.5.- CONDICIONES PARTICULARES ESTABLECIDAS POR LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES PARA EL SECTOR.-

S= 1'844 has.

U= Turístico -Residencial.

U.P.= Comercial.

D. MAX.= 20 viv/hab.

N. VIV.= 37 viv.

N.HABITANTES= 150.

EDIFIC.= 0'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

N. DE APARC.= 40 plazas.

Organización 1 Ud. de 37 viv.

ZONA DEPORTIVA= 2.000 m<sup>2</sup>.

DOTACIONES= 12 m<sup>2</sup>/viv. (docente).

PARCELA MINIMA= 400 m<sup>2</sup>.

DETERMINACIONES INTRODUCIDAS POR LA RESOLUCION  
APROBATORIA DE LA C.U.M.A.C. DE 22 DE DICIEMBRE  
DE 1987.

DENOMINACION DEL SECTOR					SUP. MAX. EDIFICABLE
SEGUN DOCUMENTO	SEGUN CONVENIO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº CAMAS	RESIDENCIAL
P-16	Halšodalen	1'844	0'24	150	3.688

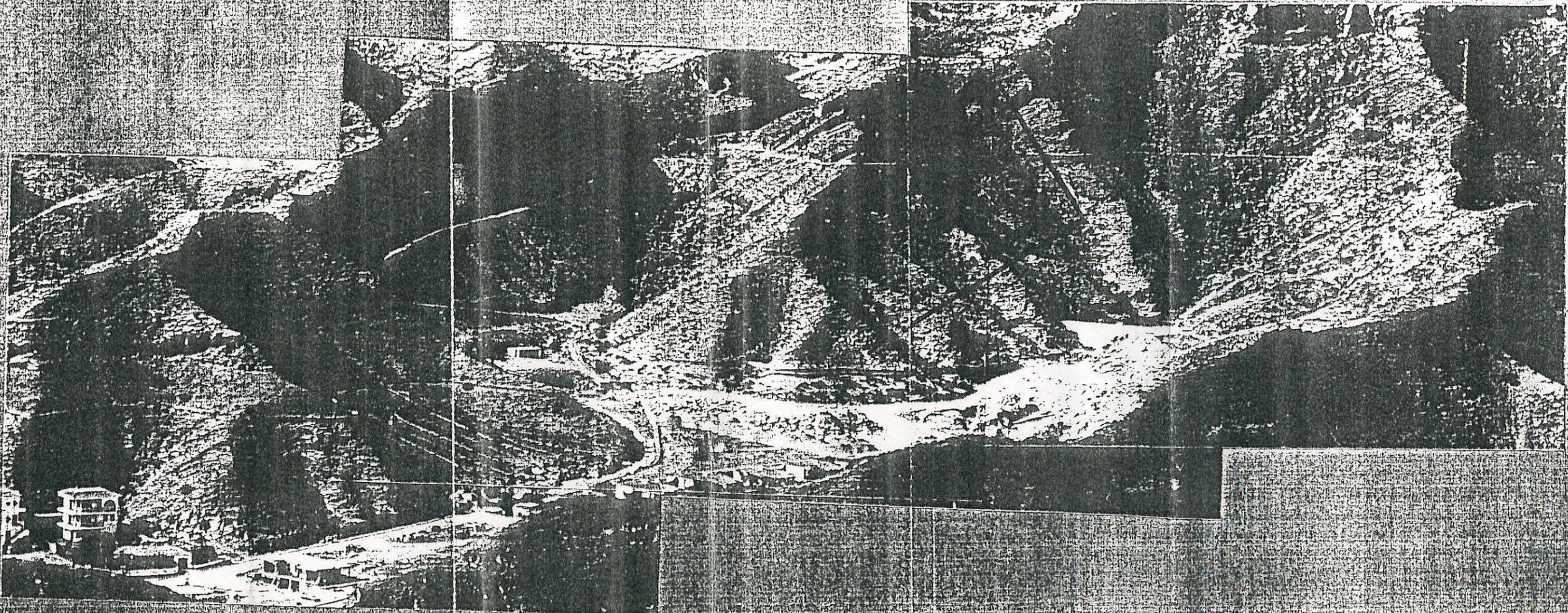
Lo que arroja una edificabilidad total  
de 4.425 m<sup>2</sup> construidos.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1995 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

10150 ORCA  
DEC 1951  
10150



APPROXIMACION PANORAMICA DE LA ZONA DE HALSODALEN.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha **1 OCT. 1996** acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

COLEGIO N.º 1  
CALLE 100 N.º 100  
BOGOTÁ, D. C.



La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



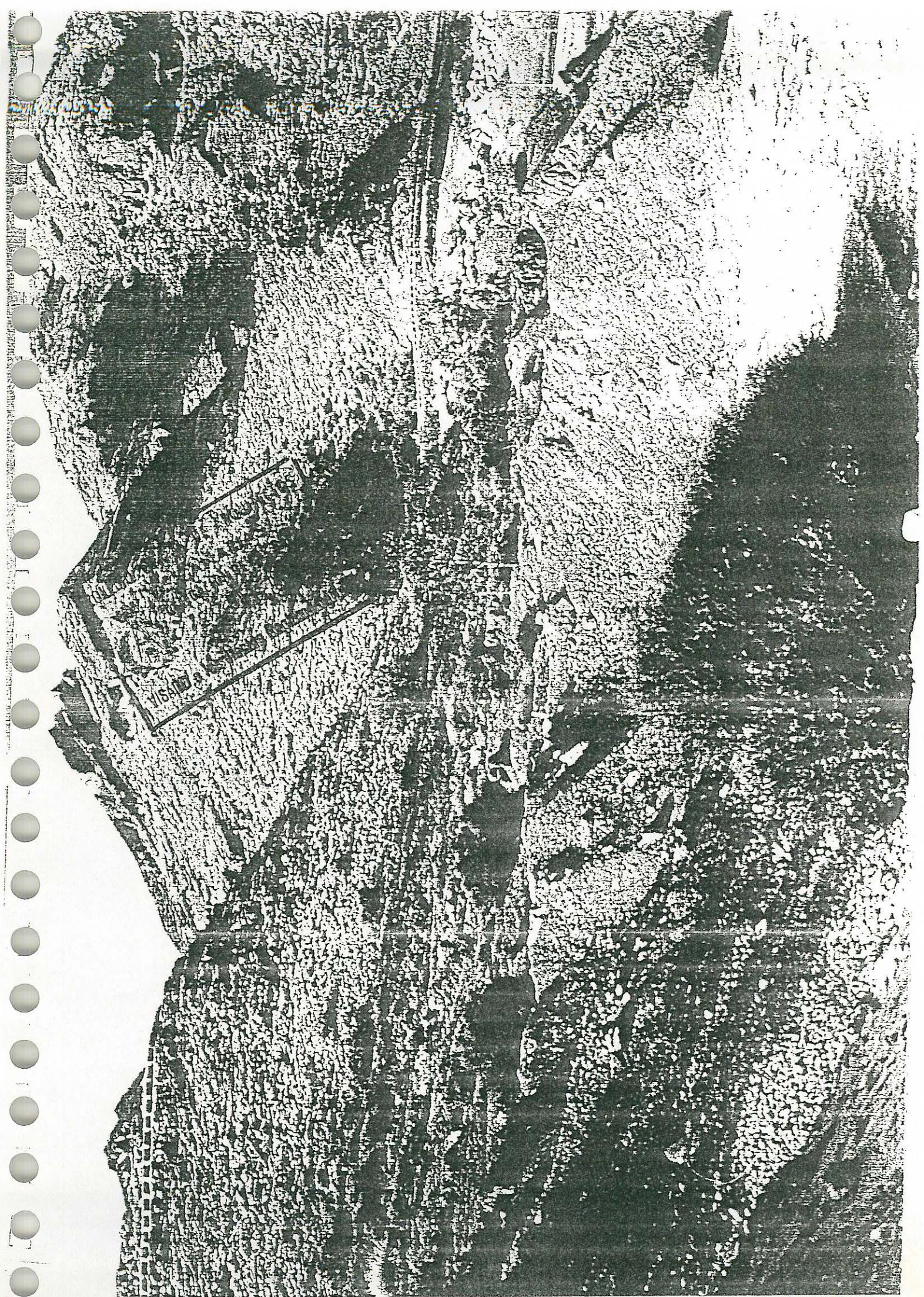
COLEGIO OFICIAL  
DE  
VISADO



La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



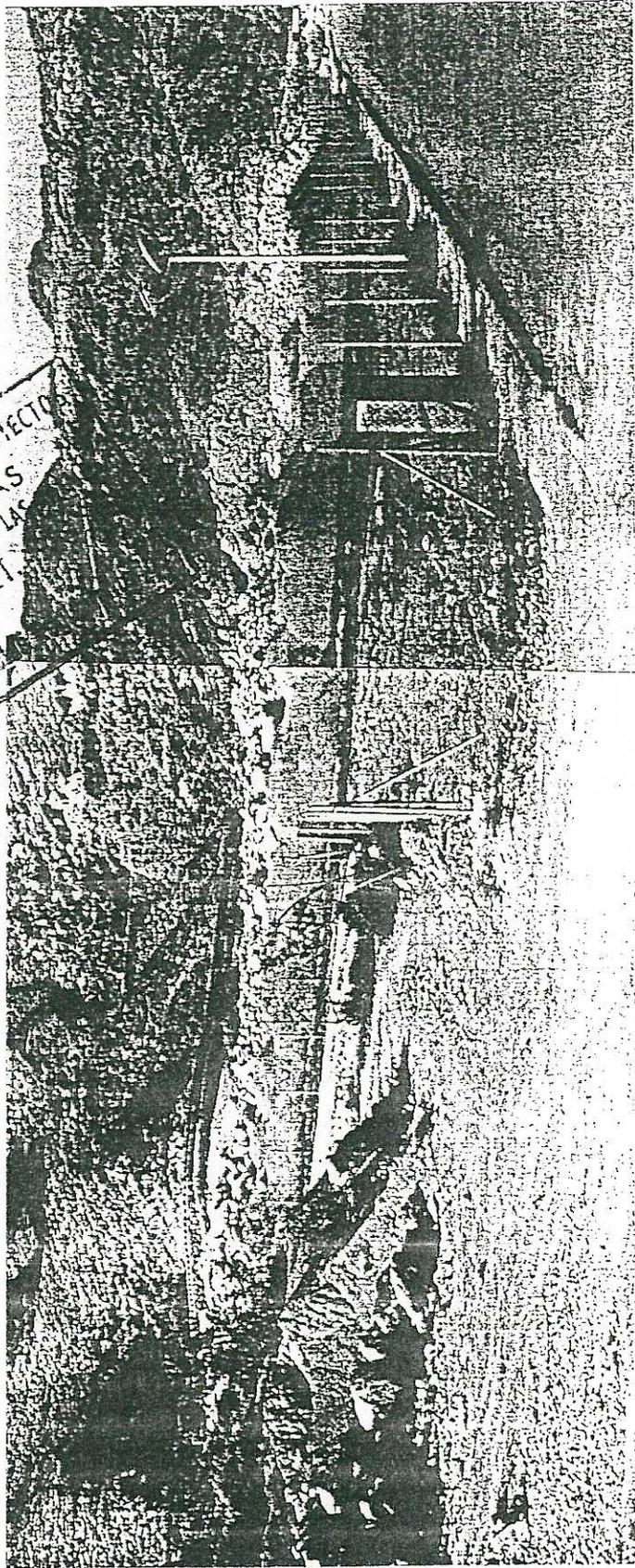
*[Handwritten signature in blue ink]*



La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DELEGACION DE LA  
27 SET.  
VISADO a los efectos

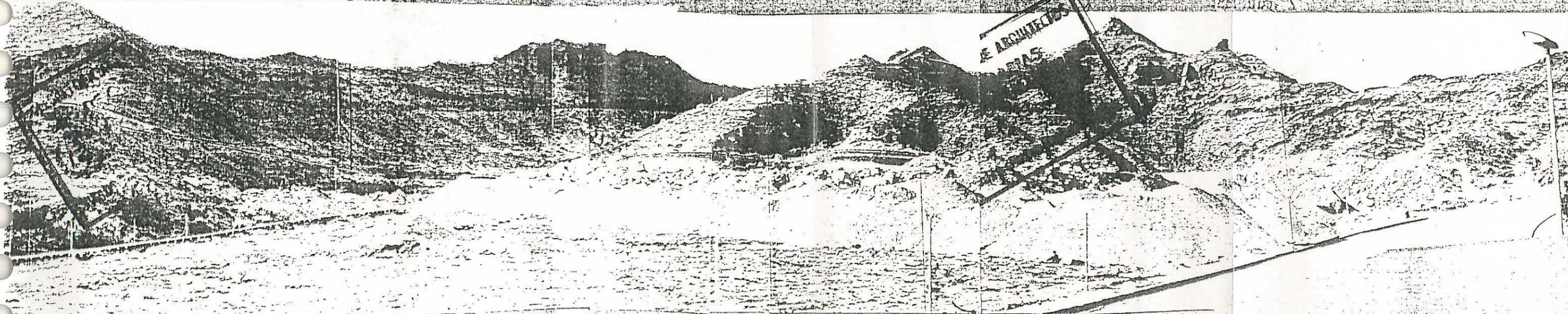


ESTÁDO ACTUAL DEL TERRENO: CARRETERA ACCESO.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

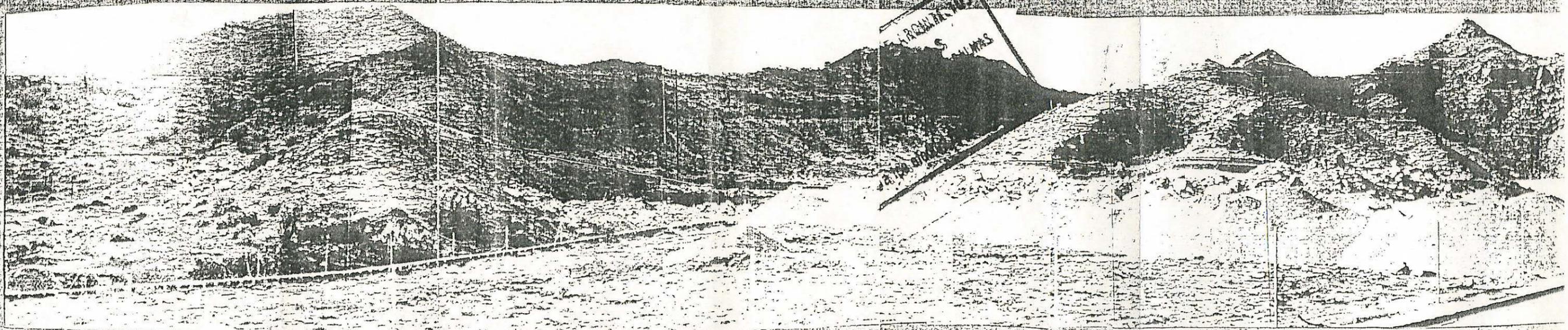


La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

COMERCIO DE  
C  
MIRADO



ARGENTINA  
S  
MIRADO

ESTADO ACTUAL DEL TERRENO.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

## 2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS ADOPTADOS EN LA ORDENACION.-

### 2.1.- OBJETIVOS GENERALES.-

La ordenación propuesta persigue como objetivo fundamental aumentar en la pequeña proporción que toleran las Normas, la oferta de suelo residencial-turístico de baja densidad, destinado a cubrir la demanda de este uso cuya característica principal es una permanencia dilatada.

Como objetivo vinculante con esta ordenación se ha logrado la adecuación en su diseño morfológico y estructural al marco de la normativa existente de aplicación en el sector.

Al mismo tiempo, se ha buscado el máximo ajuste a los condicionantes territoriales, tales como el suelo inedificable que imponen las Normas Subsidiarias Municipales a partir de la línea de nivel de cota 90 mts., en donde se encuentran situados los pequeños tramos de paredes subverticales mencionados en el apartado 1.2. Integrando toda esta superficie en un sistema de recorridos peatonales que, a manera de parque utilizable por los usuarios, permite su recuperación tratándolo mediante su repoblación con flora autóctona, y materiales propios del lugar; explotando con ello las ventajas de calidad formal, visual y paisajística que ello comporta, y permitiendo la captación de los valores potenciales del área en que se enclava la ordenación.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

## 2.2.- CRITERIOS BASICOS PARA LA ORDENACION.-

De lo establecido en la normativa vigente en cuanto a la red viaria soporte, equipamientos y elementos naturales, protección de la loma, ect., se han obtenido los criterios generales de la ordenación cuyos enunciados obedecen a la siguiente relación:

- Interpretación de determinaciones básicas.
- Ocupación del suelo y la trama urbana.
- Usos y sistema de ordenación.
- Tipologías en función de la topografía y visualización de los terrenos.
- Reserva y localización de equipamientos.
- Red viaria y aparcamientos.
- Parques, plaza y jardines públicos.

### 2.2.1.- Interpretación de las Determinaciones Básicas.

Las Normas establecen tres tipos de suelo urbanizable, según el uso dominante a implantar en los mismos, enclavándose el polígono 16 en la categoría de uso mixto residencial-turístico, y fijando una estructura que actúa a manera de esquema para la redacción de los Planes Parciales.

Ello se hace a través de la cuantificación de las reservas obligatorias en  $m^2$  y las unidades agrupadas alrededor del equipamiento previsto, situándose el P-16 por debajo de la que se denomina como "unidad mínima de agrupación", comprendida entre 50 y 90 viviendas, lo que viene a ratificar la idea anteriormente expuesta sobre el carácter de ampliación de suelo urbano existente que tiene este sector.

El suelo cuya ordenación nos ocupa, se localiza en la zona C (zonas costeras) uso residencial-

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



turístico, siendo la condición genérica que han de cumplir estos suelos la de llevar estructura propia y "su conexión a los sistemas generales del Municipio". Sin embargo analizando sus características y a la vista de su entidad superficial, localización y su integración con el suelo colindante se llega a la conclusión de que: "Su estructura vendrá condicionada por las existentes y a ellas habrá de adaptarse, completando y mejorando en lo posible las estructuras a la que ha de unirse", lo que obedece textualmente a lo expuesto en el capítulo VII apartado 2.2 de la Memoria de las Normas relativas al ensanche de los actuales cascos urbanos, si bien éstos se sitúan en otras zonas y con otras características de morfología y uso dominantes.

Es pues ésta la interpretación que se le ha dado a las Normas, ya que pese a no ser lo específicamente establecido para la categoría de suelo de que se trata, sus circunstancias urbanísticas parecen así aconsejarlo. Sin que, naturalmente, ello sea óbice para cumplir con la condición de tener resuelta su conexión a los sistemas generales del Municipio, resolviéndose ésta conforme a lo expuesto en el punto 1.1 de esta Memoria.

#### 2.2.2.- Ocupación del Suelo y la Trama Urbana.

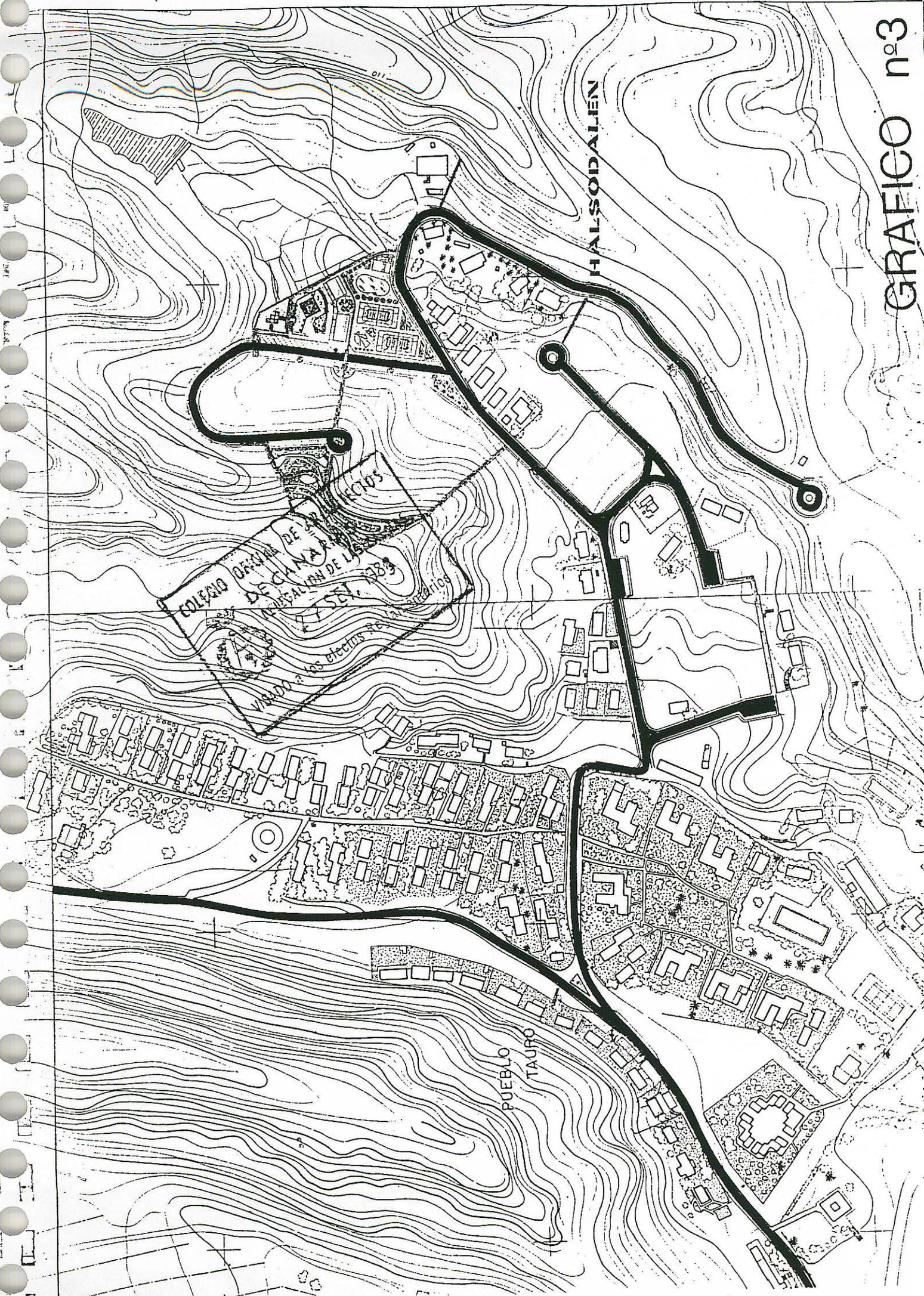
En este aspecto, con apoyo en la interpretación dada a las Normas que se ha expuesto en el punto anterior, unida al condicionante de adaptación a la topografía del suelo soporte, se ha condicionado el diseño de la trama urbana, de modo que, tanto la red viaria como la asignación de usos quede íntimamente relacionada con la morfología existente para lograr una mejor integración entre ésta y la superficie ordenada.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*



COLEGIO ORINA DE SAN JACINTOS  
DE CALAVALAN DE LOS  
17 SET. 1983  
VISTADO a los circuitos rectoriales

HALSODALEN

PUEBLO TAURO

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,

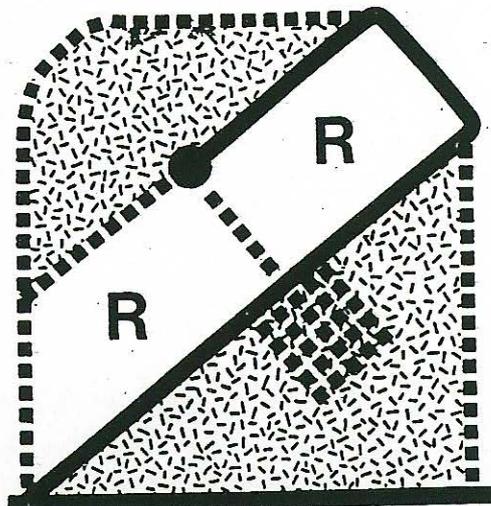


El esquema elegido es una prolongación del existente consistiendo en desarrollar una ramificación viaria que parte de la actual vía de la urbanización Halsodalen. Esta única vía, que vertebra la ordenación, avanza ascendiendo por el fondo de la vaguada actuando, en un tramo, de remate de borde de sector en la zona donde, obligado por el relieve del terreno, gira obedeciendo al movimiento natural de las curvas de nivel. Continúa luego su trazado en línea recta según un plano casi horizontal hasta alcanzar la cota de 80 mts., en donde remata, siguiendo el mismo esquema del actual suelo urbano, en un fondo de saco resuelto de tal manera que el impacto del corte que ello produce en la ladera quede minimizado.

Los equipamientos se ordenan en una única zona, comprendida entre el nuevo viario y el existente, en colindancia con el suelo urbano, sirviendo así de articulación entre la actual urbanización y la nueva a desarrollar.

En dicha zona dotacional se organizan los diferentes elementos en torno al espacio libre del Plan.

La franja central del Plan se destina al uso residencial delimitándose sólo dos parcelas que aparecen delimitadas por la red peatonal o viaria, quedando la zona, a manera de sandwich, flanqueada a ambos lados por dotaciones.



La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

La especialidad que contiene este Plan Parcial no cabe duda que es su dimensionado, pues con una superficie de  $18.440 \text{ m}^2$ , su estudio ha obligado a trabajar a una escala de Proyecto de Urbanización, por lo que no es de extrañar determinadas circunstancias como la utilización de la escala 1:500 en la planimetría y determinadas correcciones de borde que como se verán obedecen a la óptima integración del Plan Parcial a la topografía del territorio y a los procesos urbanos colindantes, así pues con las posibilidades que ofrece el art. 68 del Reglamento de Planeamiento se ha corregido el perímetro del Plan por las siguientes circunstancias:

- a) Mejor adaptación a la topografía sustituyendo dos tramos rectos BC-CD que cortan la loma según una línea coincidente con la curva de nivel de cota 102 mts. significando ello una pequeña reducción de superficie de  $300 \text{ m}^2$ .
- b) Por requerimientos generados del diseño del viario y su relación con el relieve del terreno, según el esquema propuesto. Se ha hecho necesario una rectificación en el tramo FG de la delimitación del sector P-16, constituida por una poligonal irregular que se corresponde con elementos preexistentes y no topográficos (acequias, caseta, etc.); sustituyéndola por una curva coincidente con el borde del viario suponiendo una incorporación a la superficie ordenada de  $1.195 \text{ m}^2$ .
- c) Por razones similares a las anteriores

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

se rectifica el tramo GI en aras de una mejor adaptación a la topografía, incorporando 45 m<sup>2</sup>.

- d) Finalmente para una mejor coherencia de la ordenación, sin entrar a alterar la zonificación de usos del anterior Plan que desarrolla el suelo urbano, se reajusta el encuentro de ambos suelo en el tramo JK. Rediseñándose un peatonal en la actual entrada a un camino, aún no acabada de ejecutar.

Dichas alteraciones, en realidad pequeños ajustes, que constituyen la regularización de borde representan una variación superficial de 940 m<sup>2</sup>, con lo que respecto a la superficie fijada para el sector por las Normas, representa un 5% de incremento. Variación aleatoria ésta si se considera la fuerte repercusión dotacional que tiene el sector dada su escasa superficie y aprovechamiento, así como la fuerte repercusión de superficie inedificable 2.070 m<sup>2</sup>, superior a un 10%, no computada para cubrir la superficie mínima de E.L. establecida por el Reglamento de Planeamiento y que se incorpora como un espacio libre adicional tratado, lo que si se viene a traducir en un mayor standing de calidad para el sector, pero no en un mayor aprovechamiento.

La creación de un cierto tejido urbano que diese lugar a la formación de una malla formada por la vía rodada y peatonales (ver gráfico nº3), plazas y jardines ha sido otro de los criterios aplicados que se pone especialmente de manifiesto en el área destinada a usos complementarios en donde la plaza se convierte en un centro de gravedad y punto básico

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

de referencia en el que concurren itinerarios peatonales, ejes visuales y de diseño, marcando claramente el "punto de encuentro" del área tratada en el Plan.

### 2.2.3.- Usos y Sistemas de Ordenación.-

En los usos no residenciales se ha adoptado una distribución y regulación que fomenta "la creación de un área lúdica de animación y recreo concentrando la actividad".

Así en esta área, en la que se dispone la plaza como centro se habrán de desarrollar las actividades de ocio, diurnas y nocturnas, que conformen el pequeño centro cívico, flanqueado por viarios, sin llegar a "poner en peligro la necesaria tranquilidad del área turístico-residencial que así lo demanda".

La accesibilidad viaria y peatonal a estos centros es una característica del Plan así como la suficiencia de la dotación de aparcamientos asociados al área.

Ello queda claro en el Plano de Zonificación del Proyecto.

### 2.2.4.- Tipología en Función de la Topografía y Visualización del Terreno.

De la lectura de la resolución de la C.U.M.A.C., correspondiente a la aprobación definitiva del Documento Normativo Municipal, se desprende que existe una voluntad clara de que la edificación se integre en el paisaje, plegándose a la morfología del territorio para lograr con ello minimizar el impacto edificatorio sobre el paisaje, valor éste especialmente importante por tratarse de un factor ambiental de relevante incidencia en la calidad que debe primar en un

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

uso como el turístico.

Por ello se le ha dado preferencia a la adopción de modelos de edificación abierta y escalonada, en ciudad jardín. En un intento de garantizar que no se formen fuertes barreras visuales que impidan la percepción de los elementos naturales que se integran o envuelven el suelo ordenado.

La situación de las parcelas a las que se les ha asignado el uso residencial obedece a estos criterios, así como el tratamiento de distribución de los volúmenes en la pieza de suelo destinada a absorber las dotaciones requeridas. Complimentándose el criterio expuesto en el párrafo anterior a través de la ordenanza reguladora de la edificación.

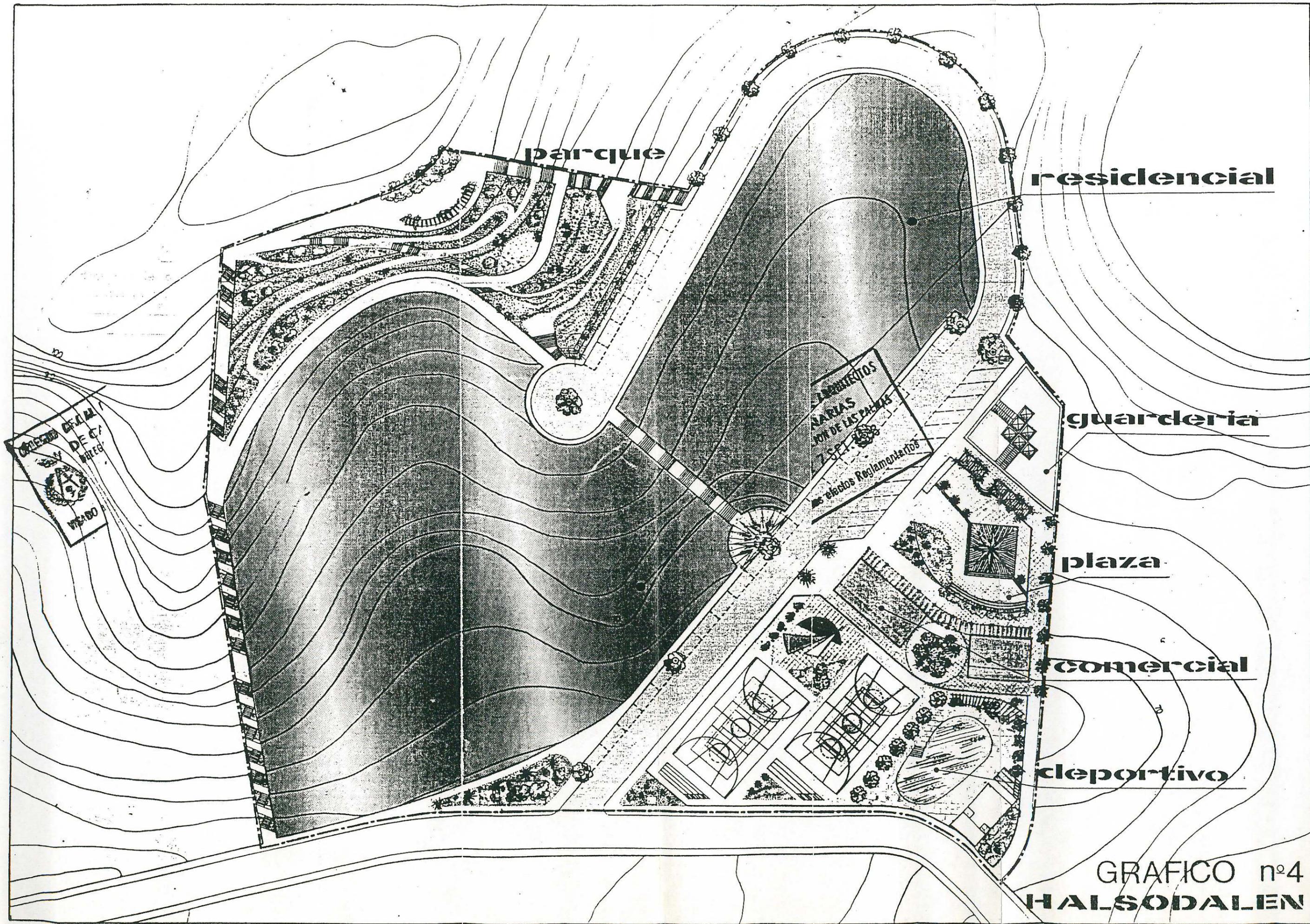
En el plano nº 5 clinométrico se pone de manifiesto el criterio de ordenación relativo al respeto de la configuración física de los terrenos. La combinación de su pendiente media, y la correspondencia entre ésta y la distribución de usos. Concentrándose las dotaciones en el suelo más llano e idóneo para soportar tanto las extensiones superficiales requeridas por unas, plaza, E. deportivo, como las mayores concentraciones edificatorias idóneas para el desarrollo del resto de la actividad dotacional, comercial y sociocultural.

#### 2.2.5.- Reservas y Localización de Equipamientos.

Como ya se ha ido manifestando en los anteriores apartados se ha pretendido conformar un pequeño centro, en donde se concentra la actividad lúdico-dotacional, incluida la preceptiva dotación de E. libre, ordenándose en torno a éste, al que se le da un tratamiento que le confiere el carácter de plaza urbana o espacio cívico de relación.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,





parque

residencial

guarderia

plaza

comercial

deportivo

CANTINEROS  
MARIAS  
MON DE LAS PALMAS  
ZONE 1  
Los efectos Reclamatorios

COMUNIDAD DE CALI  
MUNICIPIO DE CALI

GRAFICO nº4  
HALSODALEN

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

Esta pieza actúa como articulación en el encuentro con el actual suelo urbano.

Para ello se potencia lo expuesto, tanto desde la zonificación de usos dotacionales, como desde las ordenanzas reguladoras, que obligan a que parte de las parcelas que tienen asignada las mayores edificabilidades contribuyan, mediante retranqueos, y sin barreras, a enriquecer los espacios libres y peatonales, acumulándose a éstos para lograr una mayor amplitud dimensional y una mejor interrelación de los usos. Al mismo tiempo que con ello se observa el cumplimiento del anexo del Reglamento de Planeamiento logrando cubrir los mínimos dimensionales, en cuanto a forma y entidad, que éste propugna.

Por otra parte, y sin haberlo tomado en consideración a la hora de computar los espacios libres, se le da un tratamiento y un uso peatonal al suelo que las Normas establecen como inedificable, incorporándolo de una manera eficaz al uso real, creando un mirador en su cota superior, que permita el disfrute de las panorámicas del valle perceptibles desde su localización, por otra parte idónea para ello ya que las parcelas que flanquean ambos lados del sector que nos ocupa, son hoteleras, contribuyendo con ello a enriquecer recorridos peatonales y rutas turísticas, necesarias en la zona.

#### **2.2.6.- Red Viaria y Aparcamientos.**

Conforme a lo expuesto en el apdo. 2.2.2, el criterio de diseño seguido es de adaptación de la red viaria minimizando los movimientos de tierras, aplicándolo al trazado de la trama viaria del Plan. Como se pone de manifiesto al observar el plano clinométrico y el de perfiles del viario.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,

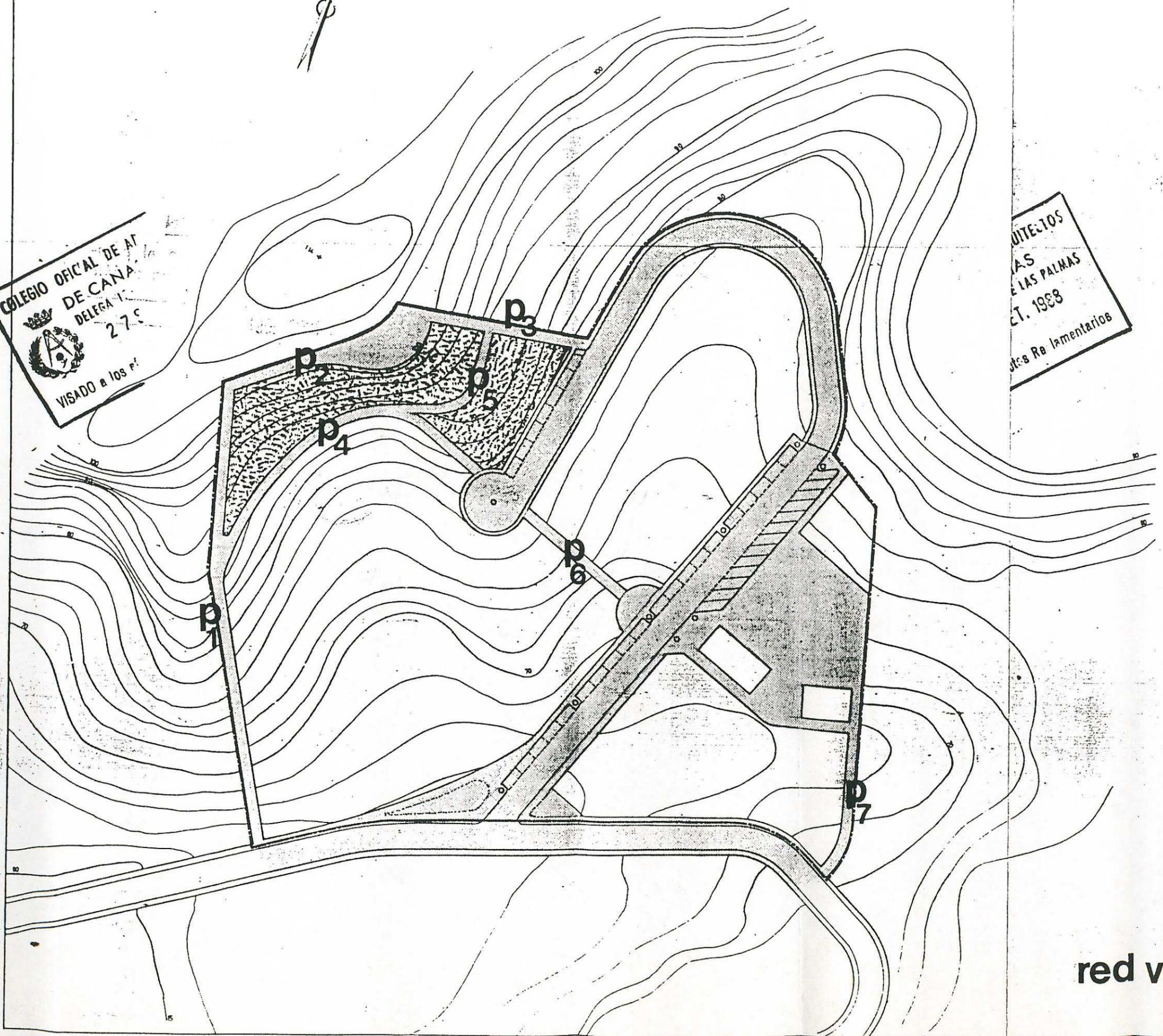


*[Handwritten signature in blue ink]*



COLEGIO OFICIAL DE AF  
DE CANA  
DELEGA  
27  
VISADO a los ef

ARQUITECTOS  
LAS  
DE LAS PALMAS  
CT. 1988  
Jes Re lamentarios



red viaria y peatonal-e.libres  
1:1000

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



El viario rodado que surge como un viario de servicio, en forma de ramificación del existente, rematado en fondo de saco; constituye un marcado eje en torno al que se generan los distintos usos. De tal manera que, superpuesto con la malla de 2º orden que integra la red peatonal, garantice una accesibilidad homogénea en todo el área. Logrando con ello que no resulte ninguna vivienda unifamiliar ni dotación cuyo acceso esté a una distancia superior a 50 mts.

Los aparcamientos de carácter público se resuelvan a lo largo del viario, bien en línea o en batería complementándose esta dotación, a nivel de ordenanza, con la creación de aparcamientos privados en el interior de las parcelas residenciales.

Con ello se supera la reserva mínima de aparcamientos, establecida por el R. de P. en una plaza por cada 100 mts. cuadrados de superficie construida (43 plazas). Cumpliéndose así mismo con el número mínimo de plazas impuesto por las Normas Subsidiarias Municipales, sólo con las plazas creadas a lo largo del viario.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature]*

CUADRO RESUMEN DE CALIFICACIONES Y USOS PORMENORIZADOS

Nº PARCELA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	USO	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	ALTURA Nº DE P.	OCUPACION %	Nº DE VIVIENDA	SUPERFICIE CONSTRUIDA M <sup>2</sup>	
1	3.400	RESIDENCIAL	0'36	2	30	12	1.200	
2	6.420	RESIDENCIAL	0'38	2	35	24	2.400	
3	2.000	DEPORTIVO	0'032	1	2'3	---	65	
4	132	COMERCIAL	1'66	2	100	---	220	
5	96	COMERCIAL...	1'88	2	100	---	180	
6	467 *	EDUC. (GUARD)	0'70	2	50	---	360	
Z.V.	PLAZA	ZONA VERDE	---	---	---	---	---	
	JGO NIÑOS							200
P.Q.	1.558	PARQUE	---	---	--	---	---	
VIAL RODADO	CALZADA	VIARIO RODADO	---	---	---	---	---	
	APARCAM.							500 *
	ACERAS							643
VIARIO PEATONAL	P-1	PEATONAL	---	---	---	---	---	
	P-2							100
	P-3							125
	P-4							212'5
	P-5							75
	P-6							75
	P-7							87'5
	ZP-1							56
	ZP-2							104
7	40	ESTAC TRANSF	---	---	---	---	---	
8	245	DEPURADORA	---	---	---	---	---	
TOTAL	19.384						4.425	

\* 40 plazas

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

### 3.- PROPUESTA DE ORDENACION.-

#### 3.1.- LA ESTRUCTURA URBANA.-

Los elementos de partida para establecer la estructura urbana de la ordenación son los que proceden de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de las preexistencias topográficas y urbanísticas existentes.

Condicionantes determinantes de peso a la hora de estructurar la ordenación son:

- a) La superficie de suelo inedificable fijada por el Documento Municipal.
- b) La alta repercusión de suelo destinado a dotación deportiva con que se grava el sector.
- c) Su inserción en una trama urbana altamente consolidada.
- d) La topografía.

El enfoque dado al primer condicionante es el de considerarlo como un suelo no integrado en parcelas, sino recuperarlo como dotación complementaria y excedente los condicionantes b, c y d inciden en la creación de una importante pieza de suelo dotacional ( $4.372'5 \text{ m}^2$ ), que se sitúa en el suelo más llano, donde se localizan los equipamientos requeridos actuando como articulación entre el suelo urbano existente y el de nuevo desarrollo. Además de condicionarse el diseño viario por la topografía.

Respecto a la estructura parcelaria del

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

suelo residencial, por las características del promotor, se ha seleccionado el modelo de agrupación ordenándose tan sólo dos parcelas en las que se han de desarrollar dos actuaciones de viviendas unifamiliares escalonadas, adaptadas a la topografía.

### 3.2.- EL SISTEMA VIARIO RODADO Y PEATONAL.-

#### 3.2.1.- El Diseño en Planta.

Como ya se ha dicho el eje viario rodado, la trama peatonal complementaria, y la conexión de éstos con la pieza dotacional generan la estructura básica de este Plan.

El reforzamiento de los cruces de ambas redes y su solución de encuentro con los espacios libres que los flanquean son los elementos auxiliares del diseño que, junto con las secciones tipo de los diferentes viales, conforman la imagen final de la trama viaria.

La sección escogida para el viario rodado es de 6 mts., dimensión intermedia entre la establecida por las Normas Subsidiarias Municipales para la vía de servicio (5 mts.) y la de distribución (7 mts.).

Ello se justifica por el hecho de que dado el grado de utilización a que ha de estar sometido y puesto que no distribuye a una red secundaria no parece adecuado darle la consideración de vía de distribución.

Sino que, por el contrario, su función se acomoda más al papel de vía de servicio, aunque como tal sobredimensionada ya que en su primer tramo que sería el de mayor índice de utilización, a ambos lados se sitúan franjas de aparcamiento que garantizan la absorción de las necesidades que pueda generar la pieza dotacional, por otro lado accesible desde el viario existente en el actual suelo urbano.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha **1 OCT. 1996** acordó la  
**APROBACION "DEFINITIVA"** del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

### 3.2.2.- El Diseño en Alzado.

El límite superior de las pendientes admisibles en la Normativa son del 14% en vías de distribución y el 15% en vías de servicio. Aún seleccionando como limitación la más restrictiva de las mismas, se compruebe que con el diseño realizado no se llega a este valor ya que la pendiente máxima alcanzada es de 10'16% y la pendiente media no llega a un 6%.

A este criterio se ha sumado el de obtener los mínimos valores posibles en las cotas rojas de desmonte y terraplén con el fin de reducir en lo posible los movimientos de tierras en el emplazamiento de las edificaciones y equipamientos futuros.

La adaptación del trazado en planta a la topografía ha facilitado el objetivo de aplicar los dos criterios anteriores con carácter general. A éstos se ha sumado el de viabilizar el drenaje superficial del viario y racionalizar el diseño de las redes de alcantarillado, tanto en planta como en alzado.

### 3.2.3.- Las sendas peatonales.

La trama viaria se complementa con la red de sendas peatonales que permite reducir la escala de zonificación hasta el nivel de parcela para materializar la estructura urbana de la ordenación propuesta. Esta trama responde a una disposición en malla de base sensiblemente ortogonal en la que las dos direcciones principales se corresponden con las paralelas a las curvas de nivel y líneas aproximadamente perpendiculares a las mismas. Constituyendo una malla base, cuya sección se ajusta a lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias Municipales, complementada por una red secundaria de veredas en la zona inedificable para su

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



tratamiento como parque.

En el área comercial se resuelve el ancho mínimo entre comercial y deportivo, mediante un retranqueo que amplía la red hasta alcanzar 4'50 mts.

### 3.3.- LOS SERVICIOS.-

#### 3.3.1.- Abastecimiento de Agua.

La Sociedad, Ulf Olander S.A., promotora del Plan es titular de los terrenos que comprende el sector, y ha concertado con la asociación administrativa de propietarios de Halsodalen titular del actual suelo urbano, la obtención del suministro de agua potable. De tal manera que la acometida se realizará por extensión del ramal principal hasta el depósito regulador situado en la cota de 100 mts. sobre el nivel del mar.

La capacidad del depósito, calculado para satisfacer generosamente lo establecido en el apdo. 4.12 de las Normas en suelo apto para urbanizar, garantiza una reserva de agua para siete días con un consumo diario de 200 litros hab/día lo que arroja un aforo de  $210 \text{ m}^3$ .

Desde este depósito, regulador del suministro, tanto por su capacidad como por su situación, parte la conducción que alimenta a la red de distribución.

La red de distribución obedece a un esquema mallado que se desarrolla con base en un anillo coincidente con el sistema viario.

En el predimensionamiento de los distintos tramos de la red se han obtenido diámetros máximos de 250 mm. fijando el diámetro mínimo en 80 mm. con el fin de garantizar el caudal calculado como base la distribución de la dotación antes citada en un período de ocho horas diarias así como el necesario caudal para

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha **1 OCT. 1996** acordó la  
**APROBACION "DEFINITIVA"** del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

actuar contra incendios.

Como material más idóneo para las tuberías de presión de la red de distribución se propone el uso del P.V.C., ejecutado de tal manera que la presión en la red de distribución, estará comprendida entre 2 y 6 Kgs/cm<sup>2</sup>.

Las tuberías se disponen en general bajo el peatonal central y en las aceras del viario, en algunos casos a ambos lados, según los puntos de demanda.

A lo largo de la red se disponen todos los elementos accesorios necesarios para la correcta explotación de la misma, es decir, válvulas de corte, desagües y ventosas, hidrantes y acometidas a parcelas.

Se establecen en las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., bocas de riego conectadas a redes independientes de 70 mm. derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso. El predimensionado se ha calculado en base a que su distancia garantice que los radios de acción sean continuos.

Se ha tenido especial cuidado en optimizar la localización de los hidrantes de la red contra incendios, tanto en cuanto a distancia entre las mismas, como a su situación en relación con las áreas donde pueden producirse incendios.

### 3.3.2.- Saneamiento de Aguas Residuales.

El sistema de evacuación, tratamiento y vertido final de las aguas residuales se ha establecido con base en los siguientes criterios:

- Facilitar el vertido directo a la red desde los puntos de evacuación de cada parcela.
- Reducir el número de ramales diferentes

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

- y la longitud total de la red.
- Limitar el distanciamiento entre pozos de registro consecutivos.
  - Concentrar en un solo punto el vertido final de la red.
  - Prever el vertido de emergencia en las instalaciones de bombeo en la situación de avería o interrupción del suministro eléctrico.
  - Concentrar el tratamiento en una instalación de depuración lo más alejada posible de la zona residencial de tal manera que se garantice el funcionamiento autónomo de la red del Plan, con independencia de que en el futuro se conecte a la red del actual suelo urbano, para lo cual existe acuerdo con los colindantes.
  - Reutilizar las aguas depuradas en el riego de áreas ajardinadas.

Bajo estos criterios se ha procedido al diseño y predimensionamiento de la red y de todas sus instalaciones complementarias consistentes en:

- Acometidas desde los puntos de vertido en parcelas.
- Red de alcantarillado.
- Instalación de estación de bombeo.
- Estación depuradora.
- Depósito regulador del agua para riego.

la red de alcantarillado se ha emplazado a lo largo de la red viaria y se habrá de realizar con una profundidad mínima hasta la arista inferior del tubo de 1'50 mts.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

El diámetro máximo obtenido en el predimensionamiento de la red es de 40 cms., mientras que el mínimo se ha fijado en 30 cms. en cumplimiento de las recomendaciones y normativas aplicables, de tal manera que garantice que las velocidades estén comprendidas entre 0'5 y 3'5 mts/sg.

Los caudales se han obtenido según los métodos impuestos por la Normativa se les han aplicado los coeficientes de escorrentia, cuyo valor mínimo es de 0'4 para la edificación unifamiliar y 0'1 en zonas de parques y jardines.

Se ha concentrado todo el vertido, tanto de aguas pluviales como residuales en un punto. En este punto se ha dispuesto la instalación de la estación depuradora y la derivación mediante bombeo hacia el depósito acumulador de aguas tratadas de uso exclusivo de riego de jardines.

El sistema de evacuación de las aguas pluviales exteriores a las parcelas no se ha resuelto mediante una red separativa porque no creemos que exista ningún problema de absorción del caudal dado el sobredimensionado de la red prevista.

La red de pluviales se proyecta con una superficie máxima de recogida por rejilla de  $700 \text{ m}^2$ , de tal manera que, la distancia máxima entre puntos de recogida no sobrepasa los 65 mts.

En la red así resultante han incluido imbornales o sumideros lineales en la calzada del viario principal de servicio de manera que no se pueda sumar un excesivo caudal en ninguno de ellos.

En las cabeceras de las alcantarillas se dispondrá cámaras de descarga para la limpieza cuya capacidad será de  $0'6 \text{ m}^3$  como mínimo.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



### 3.3.3.- Electrificación y Alumbrado Público.

La propuesta del Plan incluye las instalaciones de distribución de energía eléctrica a los distintos puntos de demanda así como la instalación de alumbrado en la red viaria y los espacios libres de uso público, plazas y peatonales.

La alimentación de energía eléctrica en alta tensión se ha previsto realizarla mediante una derivación de la que alimenta actualmente el suelo urbano de Halsodalen. Desde este punto se continúa en canalización enterrada hasta un centro de distribución situado en el límite de los dos sectores contiguos.

La distribución de energía eléctrica a las distintas parcelas se efectúa a baja tensión ya que ninguno supera los 250 Kw. de demanda, al igual que las redes de alumbrado público.

La instalación se localiza bajo aceras o calzadas con conductores de aluminio de 3 (1 x 240) mm<sup>2</sup> con aislamiento para 15/25 Kv alojados en una tubería de P.V.C. de 200 mm. de diámetro.

A estos efectos se han considerado los siguientes consumos unitarios:

Viviendas unifamiliares .....	8.000 W. por viv.
(Mín. 5.000 por las Normas vigentes)	
Locales comerciales .....	100 W. por m <sup>2</sup> .
Equipamiento docente .....	50 W. por m <sup>2</sup> .

La demanda total asciende así a 372'5 Kw. según la siguiente distribución:

Viviendas unifamiliares .....	288 Kw
Comerciales .....	20 Kw
Equipamiento docente .....	16'5 Kw
Instalaciones deportivas .....	20 Kw
Alumbrado público .....	28 Kw

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

Para la distribución en baja tensión se dispone de una estación de transformación de potencia desde el que se alimentan los distintos circuitos, dispuestos en canalización enterrada alojada en tuberías de P.V.C. de 160 mms., a 60 cms. de profundidad desde la arista superior, según disponen las Normas Subsidiarias vigentes art. 4.36 de la Normativa.

La red de alumbrado público se dispone bajo las aceras, en el viario rodado y en canalización enterrada, tanto en éste como en la red peatonal y los espacios libres de uso público. El tipo de báculos o soportes y las luminarias armonizarán, de una parte, con las exigencias de iluminación de las zonas en función de su utilización, y de otra, con las exigencias estéticas del conjunto residencial.

La iluminación media en la vía principal de servicio será como mínimo de 12Lx , y zonas verdes y peatonales 5 Lx.

El coeficiente de uniformidad del viario rodado, peatonales y zonas verdes será como mínimo de 0'4.

La instalación de las unidades luminosas se diseñan bilaterales al tresbolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada.

La red de distribución del alumbrado público se resuelve independiente de la red general y se alimentará directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio, siendo todas en canalizaciones subterráneas entubadas con tubería de 110 mms. de diámetro a una profundidad de la arista superior no inferior a 40 cms.

Las acometidas de las redes de alumbrado público se efectuarán dentro de la caseta de transformación y los centros de mando podrán ser manuales, unifocales, multifocales o automáticos, instalados en cel-

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

das independientes o armarios metálicos.

### 3.3.4.- Canalizaciones Telefónicas.

La Compañía Telefónica Nacional de España sería la responsable del tendido de las líneas necesarias hasta el límite del sector, desde donde se iniciarían las canalizaciones subterráneas dispuestas a lo largo de la red viaria interior.

Para el dimensionamiento de esta red se consideran las necesidades para cubrir el desarrollo previsto, las incertidumbres de demanda y la posibilidad de dar paso a cables de alimentación que discurran a través del sector.

### 3.3.5.- Plantaciones y Red de Riego.

El Plan incluye en su propuesta el ajardinamiento de los espacios libres de uso público y de la red viaria rodada y peatonal.

En el tratamiento de cada uno de los sistemas en que se implementan los ajardinamientos se han aplicado criterios selectivos en función de su localización, proximidad a otros ajardinamientos o áreas de vegetación natural y del propio carácter estético o funcional de las plantaciones. Así, se han establecido claras diferencias en el tratamiento de los elementos de la red viaria, ya sea rodada o peatonal y los espacios destinados a plazas o jardines.

Se propugna el uso de "plantaciones con especies autóctonas o acordes con las características paisajísticas y climatológicas del lugar", indicando entre las posibles el tarajal, la palmera, el balo, el cardón, la tabaiba, el tajinaste y el limonium. A estas especies se han sumado otras del mismo carácter,

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

tales como la pitera (agave s.p.), el drago (dracaena draco), la sabina (juniperus phoenicea), el acebuche (olea europea) y el almácigo (pistacia atlántica), hipericum inodorum, malfurada y bouganvillas en las pérgolas, junto con otras cuyo arraigo en la zona está suficientemente experimentado.

Se introducen en la red viaria y plazas, ejemplares de flamboyanes y adelfas.

En cuanto al carácter funcional de la vegetación, se ha tenido en cuenta la selección de especies por sus capacidades en cuanto a la creación de áreas de sombra (paseos y aparcamientos), o de barreras contra la acción de las brisas (barreras de tarajales), etc.

A este sistema de plantaciones en áreas ajardinadas se asocia lógicamente la red de riego. La red así trazada permite contar con bocas de riego a lo largo de todo el sistema viario rodado y peatonal y de todas las demás áreas libres objeto del ajardinamiento.

la propuesta prevé la alimentación de la red con el agua tratada en la estación depuradora, situada, como ya se dijo, en la zona limítrofe del S.U. de Halsodalen. La aptitud de estas aguas para el riego ha sido ya probada para el mantenimiento de la jardinería.

El emplazamiento de las conducciones de la red se localiza bajo las aceras de la red viaria rodada y, siempre en canalización enterrada en los paseos, parque y espacios libres sin pavimentar.

Los materiales más aconsejables para las tuberías y demás elementos de esta red son el P.V.C. y el polietileno de alta densidad, que han demostrado sus ventajas frente a los materiales metálicos o compuestos de cemento hidráulico.

En las zonas libres de esparcimiento dentro

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

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

Los taludes existentes se han diseñado de tal manera que, en lo posible, no sobrepasan las pendientes del 30% y se tratarán con jardinería, escogiendo las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso.

En caso de mayores pendientes se tratan los desniveles a base de terrazas ajardinadas, de forma tal que no se sobrepase dicho 30%.

La adecuación de zonas de juego para niños en la plaza incluirá los elementos necesarios para el recreo de los niños.

Las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles, paseos y plazas se efectúan con el espacio necesario para permitir su suficiente desarrollo sin que se produzca disminución de eficacia del alumbrado público.

### 3.4.- EJECUCION DEL PLAN.-

Se trata en este capítulo la forma en que habrá de llevarse a cabo la propuesta de ordenación, tanto en sus aspectos administrativos, como económicos, junto con la cronología o calendario a seguir.

#### 3.4.1.- Sistema de Actuación.

Se ha adoptado la compensación como sistema de actuación entre los especificados en el art. 119 de la Ley del Suelo.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996  
acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



Aún siendo una única propiedad, de acuerdo con el art. 157 y siguientes del Reglamento de Gestión se constituirá la correspondiente junta de compensación que tendrá como ámbito el sector objeto de este Plan.

### 3.4.2.- Plan de Etapas.

Se ha establecido un programa de actuación de una única etapa, de modo que la urbanización total del sector se lleve a cabo en un único plazo de tres años.

Esto es realmente factible, dada la pequeña escala de la intervención, a la vez que se garantiza la ejecución completa de todos los equipamientos y zonas libres previa o simultánea con la construcción de las viviendas si hubiese lugar a ello. Esto comprende la construcción de la vía principal en todo su itinerario a través del sector, y la ejecución completa de los viarios peatonales implicados en la accesibilidad de las parcelas, así como la ejecución completa de redes y servicios.

Además se incluye el acondicionamiento del parque y de los espacios libres, plazas y suelo destinado a equipamientos deportivo y comercial.

Dada la tolerancia del uso socio cultural en sustitución del docente, este Plan propone, para la ejecución de la dotación si fuese así aceptada un sistema de concesión. Ello podrá permitir agilizar el acometer la obra edificatoria evitándose la dilatación en el tiempo que pueda suponer (\*) su ejecución por la Admon. Se establecerá una prioridad para otorgar la concesión a la junta de compensación, entidad de conservación o asociación de vecinos de la urbanización por el procedimiento establecido en la Ley de Bases de la Administración Local.

(\*) Dado que en el Término Municipal puedan existir otras necesidades más apremiantes para la programación del gasto Municipal).

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996, acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

Este esquema de ejecución permite un desarrollo equilibrado del sector de manera que siempre quede garantizado su completa y rápida integración con el suelo urbano de Halsodalen del que se considera remanente formal y funcional, de ahí que sea tan importante la consolidación rápida del sector en un área efectivamente urbana.

Es fundamental llevar a cabo las plantaciones que éste conlleva desde el inicio de las obras de urbanización, lo que permitirá adelantar al máximo el crecimiento de las especies que establezcan con las ventajas incuestionables que ello aporta.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

#### 4.- SINTESIS DE LA MEMORIA.-

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 58.3 del Reglamento de Planeamiento se incluye aquí una Síntesis de la Memoria del Plan de acuerdo con el siguiente índice:

- Antecedentes y justificación del Plan Parcial.
- Información física.
- Objetivos y criterios adoptados.
- Descripción de la ordenación propuesta.
- Ejecución del Plan.

#### 4.1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DEL PLAN PARCIAL.-

Como ampliación de una de las urbanizaciones existentes en el Término Municipal, Halsodalen, aparece en las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Mogán, el sector de suelo apto para urbanizar denominado P-16 Halsodalen, cuyo desarrollo urbanístico se acomete a través de este Documento.

Siendo ésta una, pequeña, pieza de suelo que sirve de adecuado remate a la urbanización en que se apoya, integrándose con un tratamiento morfológicamente adaptado a las características naturales del terreno que lo sustenta y presentando por su configuración y situación unidas a la concepción de su diseño, unas condiciones idóneas que garantizan que el uso se desarrolle manteniéndose las características descritas.

Dicho Documento Municipal fue pactado con los propietarios de suelo susceptible de ser desarrolla-

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

do, mediante convenio a tres bandas suscrito por los propietarios afectados, el Ayuntamiento y el Exmo. Sr. Consejero de Política Territorial.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, con fecha de seis de Junio de 1987, fué firmado un convenio bajo esta denominación por D. Ulf Olander, en representación de Olander y Cia S.A. propietaria del suelo, y los representantes de las administraciones anteriormente mencionadas. Fijándose, a través de este Documento, las condiciones y características que posibilitan:

En lo general, el desarrollo del suelo calificado en el Término Municipal, mediante una aportación alícuota de los propietarios para la ejecución de un sistema general viario que facilite el acceso a los suelos desarrollados.

En lo particular, las limitaciones en superficie y número de habitantes, según las que se ha de desarrollar en el sector. Así como el plazo de presentación a tramitación del correspondiente Plan Parcial.

#### 4.2.- INFORMACION FISICA.-

El sector objeto de este Plan, que aparece en las Normas Subsidiarias con una superficie de 18.440 m<sup>2</sup>, se localiza en una pequeña vaguada que se forma en la margen derecha del Barranco del Lechugal.

Los límites físicos fijados por las Normas, salvo en los linderos con el S.U. de Halsodalen, no corresponden a accidentes geográficos o topográficos, sino a una poligonal irregular fruto de elementos preexistentes tales como acequias, muros, alambradas, etc. que ha sido necesario adaptar ligeramente en su períme-

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

tro para una mejor integración al territorio en el que se asienta y con la urbanización en que se apoya.

El sector está constituido por: Parte de la ladera Este de una pequeña loma, que asciende hasta alcanzar una cota de 114 mts., con pendientes que oscilan entre el 50% y 25%, presentado por encima de la cota 90 algunos tramos de pequeñas paredes subverticales con derrubios en ladera. Y una suave vaguada que, con pendientes que oscilan entre el 8% y 15%, presenta una forma cóncava volcada sobre el viario de la urbanización existente que linda con el sector.

Parte del terreno que engloba el sector se ha dedicado en el pasado al uso agrícola, hoy abandonado, presentando en su superficie los restos de elementos ejecutados para este fin, tales como riegos, acequias, etc.; siendo atravesado por un camino que asciende en dirección Norte.

#### 4.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS ADOPTADOS EN LA ORDENACION.-

La ordenación propuesta persigue como objetivo fundamental aumentar en la pequeña proporción que toleran las Normas, la oferta de suelo residencial-turístico de baja densidad, destinado a cubrir, la demanda de este uso cuya característica principal es una permanencia dilatada.

Como objetivo vinculante con esta ordenación se ha logrado la adecuación en su diseño morfológico y estructural al marco de la Normativa existente de aplicación en el sector y a las características de la topografía que lo sustenta.

De lo establecido en la Normativa vigente en cuanto a la red viaria soporte, equipamientos y elementos naturales, protección de la loma, etc., se han obtenido los criterios generales de la ordenación.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

Las Normas establecen tres tipos de suelo urbanizable, según el uso dominante a implantar en los mismos, enclavándose el polígono 16 en la categoría de uso mixto residencial-turístico, y fijando una estructura que actúa a manera de esquema para la redacción de los Planes Parciales.

El suelo cuya ordenación nos ocupa, se localiza en la zona C (zonas costeras) uso residencial-turístico, siendo la condición genérica que han de cumplir estos suelos la de llevar estructura propia y "su conexión a los sistemas generales del Municipio". Sin embargo analizando sus características y a la vista de su entidad superficial, localización y su integración con el suelo colindante se llega a la conclusión de que: "Su estructura vendrá condicionada por las existentes y a ellas habrá de adaptarse, completando y mejorando en lo posible las estructuras a la que ha de unirse", lo que obedece textualmente a lo espuesto en el Capítulo VII apdo 2.2 de la Memoria de las Normas relativas al ensanche de los actuales cascos urbanos, si bien éstos se sitúan en otras zonas y con otras características de morfología y uso dominantes.

Es pues ésta la interpretación que se le ha dado a las Normas.

En este aspecto, con apoyo en la interpretación dada a las Normas que se ha expuesto en el punto anterior, unida al condicionante de adaptación a la topografía del suelo soporte, se ha condicionado el diseño de la trama urbana, de modo que, tanto la red viaria como la asignación de usos quede íntimamente relacionada con la morfología existente para lograr una mejor integración entre ésta y la superficie ordenada.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

#### 4.4.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

##### 4.4.1.- La Estructura Urbana.

El esquema elegido es una prolongación del existente consistiendo en desarrollar una ramificación viaria que parte de la actual vía de la urbanización Halsodalen. Esta única vía, que vertebra la ordenación, avanza ascendiendo por el fondo de la vaguada actuando, en un tramo, de remate de borde de sector en la zona donde, obligado por el relieve del terreno, gira obedeciendo al movimiento natural de las curvas de nivel. Continúa luego su trazado hasta alcanzar la cota de 80 mts. en donde se remata, siguiendo el mismo esquema del actual suelo urbano, en un fondo de saco.

Los equipamientos se ordenan en una única zona, comprendida entre el nuevo viario y el existente, en colindancia con el suelo urbano, sirviendo así de articulación entre la actual urbanización y la nueva a desarrollar.

En dicha zona dotacional se organizan los diferentes elementos en torno al espacio libre del Plan.

La franja central del Plan se destina al uso residencial delimitándose sólo dos parcelas que aparecen delimitadas por la red peatonal o viaria, quedando la zona, a manera de sandwich, flanqueada a ambos lados por dotaciones.

##### 4.4.2.- Asignación de Usos.

El uso residencial se concentra en dos parcelas, en las que se implantará una topología unifamiliar escalonada. Se le ha dado preferencia a la adopción de modelos de edificación abierta y escalonada, en ciudad jardín. Es un intento de garantizar que no

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

se formen fuertes barreras visuales que impidan la percepción de los elementos naturales que se integran o envuelven el suelo ordenado.

En los usos no residenciales se ha adoptado una distribución y regulación que fomenta "la creación de un área lúdica de animación y recreo concentrando la actividad".

La accesibilidad viaria y peatonal a este centro es una característica del Plan así como la suficiencia de la dotación de aparcamientos asociados al área.

#### 4.4.3.- La Red Viaria Rodada y Peatonal.

El viario rodado que surge como un viario de servicio, en forma de ramificación del existente, rematado en fondo de saco; constituye un marcado eje en torno al que se generan los distintos usos. De tal manera que, superpuesto con la malla de 2º orden que integra la red peatonal, garantice una accesibilidad homogénea en todo el área. Logrando con ello que no resulte ninguna vivienda unifamiliar ni dotación cuyo acceso esté a una distancia superior a 50 mts.

Los aparcamientos de carácter público se resuelvan a lo largo del viario, bien en línea o en batería complementándose esa dotación, a nivel de ordenanza, con la creación de aparcamientos privados en el interior de las parcelas residenciales.

#### 4.4.4.- Los Servicios.

la Sociedad, Ulf Olander S.A., promotora del Plan es titular de los terrenos que comprende el sector, y ha concertado con la asociación administrativa de propietarios de Halsodalen titular del actual suelo

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

urbano, la obtención del suministro de agua potable. De tal manera que la acometida se realizará por extensión del ramal principal hasta el depósito regulador situado en la cota de 100 mts. sobre el nivel del mar.

La capacidad del depósito, calculado para satisfacer generosamente lo establecido en el apdo. 4.12 de las Normas en suelo apto para urbanizar, garantiza una reserva de agua para siete días con un consumo diario de 200 litros hab/día lo que arroja un aforo de  $210 \text{ m}^3$ .

Desde este depósito, regulador del suministro, tanto por su capacidad como por su situación, parte la conducción que alimenta a la red de distribución.

La red de distribución obedece a un esquema mallado que desarrolla con base en un anillo coincidente con el sistema viario.

El Plan Parcial define los esquemas de instalación de servicios públicos de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales, evacuación de aguas pluviales, red de riego, distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión y canalizaciones telefónicas.

Se ha tenido especial cuidado en optimizar la localización de los hidrantes de la red contra incendios, tanto en cuanto a distancia entre las mismas, como a su situación en relación con las área donde pueden producirse incendios.

El sistema de evacuación, tratamiento y vertido final de las aguas residuales se ha establecido con base en los siguientes criterios:

- Facilitar el vertido directo a la red desde los puntos de evacuación de cada parcela.
- Reducir el número de ramales diferentes y la longitud total de la red.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

- Limitar el distanciamiento entre pozos de registro consecutivos.
- Concentrar en un solo punto el vertido final de la red.
- Prever el vertido de emergencia en las instalaciones de bombeo en la situación de avería o interrupción del suministro eléctrico.
- Concentrar el tratamiento en una instalación de depuración lo más alejada posible de la zona residencial de tal manera que se garantice el funcionamiento autónomo de la red del Plan, con independencia de que en el futuro se conecte a la red del actual suelo urbano, para lo cual existe acuerdo con los colindantes.
- Reutilizar las aguas depuradas en el riego de áreas ajardinadas.

La propuesta del Plan incluye las instalaciones de distribución de energía eléctrica a los distintos puntos de demanda así como la instalación de alumbrado en la red viaria y los espacios libres de uso público, plazas y peatonales.

La alimentación de energía eléctrica en alta tensión se ha previsto realizarla mediante una derivación de la que se alimenta actualmente el suelo urbano de Halsodalen. Desde este punto se continúa en canalización enterrada hasta un centro de distribución situado en el linde del sector con el actual S.U.

La red de distribución de alumbrado público se resuelve con independencia de la red general y se alimentará directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio.

La Compañía Telefónica Nacional de España

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

sería la responsable del tendido de las líneas necesarias hasta el límite del sector, desde donde se iniciarían las canalizaciones subterráneas dispuestas a lo largo de la red viaria interior.

El Plan incluye en su propuesta el ajardinamiento de los espacios libres de uso público y de la red viaria rodada y peatonal.

En el tratamiento de cada uno de los sistemas en que se implementan los ajardinamientos se han aplicado criterios selectivos en función de su localización, proximidad a otros ajardinamientos o áreas de vegetación natural y del propio carácter estético o funcional de las plantaciones. Así, se han establecido claras diferencias en el tratamiento de los elementos de la red viaria, ya sea rodada o peatonal y los espacios destinados a plazas o jardines.

En cuanto al carácter funcional de la vegetación, se ha tenido en cuenta la selección de especies por sus capacidades en cuanto a la creación de áreas de sombra (paseos y aparcamientos), o de barreras contra la acción de las brisas (barreras de tarajales), etc.

El emplazamiento de las conducciones de la red se localiza bajo las aceras de la red viaria rodada y, siempre en canalización enterrada en los paseos, parque y espacios libres sin pavimentar.

En caso de mayores pendientes se tratan los desniveles a base de terrazas ajardinadas, de forma tal que no se sobrepase dicho 30%.

La adecuación de zonas de juego para niños en la plaza incluirá los elementos necesarios para el recreo de niños.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

#### 4.5.- EJECUCION DEL PLAN.-

##### 4.5.1.- Plan de Etapas.

Se desarrolla el sector como un sólo polígono, como una de las ventajas derivadas de la estructura de la propiedad, con un único titular para todo el área incluida en el Plan.

El Plan de Etapas establece una única fase de ejecución de tres años de duración.

##### 4.5.2.- Sistema de Ejecución.

Se establece el sistema de compensación para la ejecución del Plan, de entre los señalados en el artículo 114 de la Ley del Suelo.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

5.- RESUMEN DE CARACTERISTICAS.

El vigente Reglamento de Planeamiento establece en su artículo 58 la obligatoriedad de incluir los cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, etc.

Se incorpora un cuadro resumen anexo.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



CUADRO RESUMEN

Nº PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	USO	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ALTURA nº de P	OCUPACION %	Nº DE VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup>
1	3.400	RESID.	0'36	2	30	12	1.200
2	6.420	RESID.	0'38	2	35	24	2.400
3	2.000	DEPORTIVO	0'032	1	2'3	---	65
4	132	COMERCIAL	1'66	2	100	---	220
5	96	COMERCIAL	1'88	2	100	---	180
6	467*	EDUC (GUARD)	0'70	2	50	---	360
Z.V.	968	Z. VERDE I	---	---	---	---	---
P.Q.	1.558	PARQUE	---	---	---	---	---
VIALES	2.948	VIARIO ROD.**	---	---	---	---	---
VIALES	1.110	PEATONAL	---	---	---	---	---
7	40	EST TRANSF	---	---	---	---	---
8	245	DEPURADORA	---	---	---	---	---
TOTAL	19.384	---	---	---	---	---	4.425

Superficie máxima construida  $0'24 \times 18.440 = 4.425 \text{ m}^2$ ..

\* Esta parcela aparece condicionada a acumular, a manera de terraza de uso comunitario, y con un adecuado tratamiento formal que lo incorpore, a la plaza una superficie de  $167 \text{ m}^2$ .

\*\* Incluye la dotación de aparcamientos de carácter público.  
Superficie total establecida por las Normas..... $18.440 \text{ m}^2$   
Superficie resultante..... $19.384 \text{ m}^2$   
(No computada para efectos de aprovechamiento y compensada por los  $1.558 \text{ m}^2$  de Parque adicional).

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

6.- RELACION DE PROPIETARIOS.-

La totalidad de los terrenos incluidos en el sector a ordenar es propiedad de una única sociedad, Ulf Olander y Cia S.A., con domicilio en la C/ Aguadulce nº70 de la Ciudad de Las Palmas, Término Municipal de Las Palmas de la Isla de Gran Canaria.

El sector forma parte de una finca, que figura bajo una denominación de terrenos en el Barranco del Lechugal, cuyo perímetro se corresponde con el plano nº2 de este Documento, siendo su superficie 28.448 m<sup>2</sup>, según figura en escritura notarial.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



## 7.- CONCERTACION MUNICIPAL.-

De acuerdo con lo establecido en el convenio suscrito con fecha 6 de Junio de 1987, por D. Ulf Olander en representación de la propiedad, D. Javier Domínguez Anadón, Consejero de Política Territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias, en representación del órgano indicado, y D. Francisco González Saavedra en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mogán, en representación de la Corporación Municipal:

La propiedad asume los compromisos establecidos en las Cláusulas Aclaratorias y/o Complementarias de dicho convenio además de aquellos otros compromisos establecidos con posterioridad en el convenio firmado con el Ayuntamiento el 28 de Agosto de 1990.

Para el desarrollo del Plan, y dada la tolerancia del uso socio cultural en sustitución del docente, este documento propone, para la ejecución de la dotación, si fuese así modificada, un sistema de concesión. Ello podría agilizar la acometida de la obra edificatoria evitándose la dilatación en el tiempo que pudiera suponer (Dado que en el término municipal puedan existir otras necesidades más apremiantes para la programación del gasto municipal) su ejecución por la Administración. Se establecerá una prioridad para otorgar una concesión a la Junta de Compensación, Entidad de Conservación o Asociación de Vecinos de la urbanización, por el procedimiento establecido en la Ley de Bases de la Administración Local.

De conformidad con el Artículo 27.1 y 2 del vigente Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo de 26 de junio de 1992; tal y como se acordó en el convenio urbanístico de 28 de Agosto de 1990; se establece la cesión obligatoria del 15% del aprovechamiento, o sea,

15% S/4,000 m2 edific. = 600 m2.

Este 15% del aprovechamiento urbanístico es de cesión obligatoria a la Administración.

En cuanto a la dotación deportiva se plantea de explotación privada.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



**7.1.- CONECTIVIDAD CON EL SISTEMA VIARIO TERRITORIAL.**

La conexión de la estructura viaria propuesta con la red territorial se materializará mediante rotón da o nudo en la carretera C-812; planteada como mejora al actual acceso, (que directo desde la carretera, se produce en el P.K. 75.900); en el Plan Parcial "Tauro", promovido por Taugal S.A. y aprobado definitivamente por la C.U.M.A.C. el 29 de Julio de 1995.

Este mismo nudo y vial de acceso "C" se recoge en el Plan Parcial del Polígono P-17, y se asume también en el P-15. Se adjunta plano no. 9 de la Red Viaria del P.P. del P-17.

El costo estimado del nudo y vial "C" es de treinta millones de pesetas (30,000,000 ptas.).

La parte proporcional que correspondería a los distintos polígonos según el número de camas aprobadas por las normas subsidiarias son:

Polígono 15, 1370 camas .....	15.36%
Polígono 16, 150 camas .....	1.69%
Polígono 17, 7396 camas .....	82.95%
Total 8916 camas .....	100.00%

Por lo tanto, la parte proporcional del P-16 es del 1.69%, que ascendería al importe de quinientas siete mil pesetas (507,000 ptas.).

Cantidad o porcentaje con el que se contribuirá en el momento de la ejecución de la obra, mediante la certificación de obra correspondiente.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

7.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y REUTILIZACION DE AGUAS RESIDUALES.

En el capítulo 3 de esta memoria (apdo.3.3.1.) se expuso el sistema adoptado para garantizar el suministro de agua potable necesaria para cubrir la demanda obtenida a partir de las dotaciones unitarias y la población prevista con base en la propuesta de ordenación.

Las fuentes de producción se obtienen a partir de los suministros del actual suelo urbano conforme se expuso en dicho capítulo. Las necesidades han sido estimadas en unos 30 metros cúbicos/día, para todo el sector que se promueve.

Las fuentes de suministro se encuentran debidamente conectadas con un depósito regulador que cubre dichas necesidades, situado en la parte alta del sector P-16 Halsodalen. Su capacidad de almacenamiento permite garantizar el suministro de siete días frente a cualquier circunstancia imprevista que pueda afectar a los puntos de alumbramiento o a las conducciones de transporte.

El aprovechamiento de las aguas residuales, debidamente tratadas, en el riego de las áreas verdes y otros espacios ajardinados previstos en la propuesta de ordenación se realiza en la manera que se describe en el apartado 3.3.2. de esta Memoria.

La instalación de una estación depuradora de aguas residuales y una red de riego que permite la reutilización de éstas en cualquier punto del sector garantiza el aprovechamiento de estas aguas, tanto en los jardines de uso público como en los de carácter privado.

En el diseño de la red que figura en la propuesta se prevé disponer puntos de acometida para las instalaciones de riego en todos los espacios libres de uso público, en la red viaria rodada y peatonal y en todas aquellas parcelas de uso residencial o complementario en las que la ordenanza asigna espacios verdes libres de edificación que justifiquen esta instalación.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

7.3.- DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION, IMPLANTACION DE SERVICIOS Y CESION DE ELEMENTOS Y TERRENOS ESTRUCTURALES Y DOTACIONALES.

En el documento nº 4 del Plan Parcial - Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero se describe minuciosamente el desarrollo cronológico del proceso de urbanización.

Así mismo en el Cuadro de características que se acompaña como Anexo a la Memoria se cuantifica económicamente esta programación de inversiones a lo largo de una única etapa de tres años de duración, a lo largo de los cuales se complementa la ejecución de las obras de urbanización que se derivan de esta propuesta.

Esta cuantificación de las etapas de ejecución, de acuerdo con las valoraciones resultantes de cada uno de los capítulos que constituyen el presupuesto total se resume en el cuadro adjunto:

RESUMEN DEL PROGRAMA

CAP.	DESIGNACION	1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	TOTAL/CAP.
I	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y MUROS DE CONTENCIÓN	5.315.180	---	---	5.315.180
II	RED VIARIA RODADA Y PEATONAL	8.911.525	---	---	8.911.525
III	RED DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	3.360.246	---	---	3.360.246
IV	RED EVACUACION AGUAS RESIDUALES Y DEPURACION	4.065.249	2.005.740	---	6.070.989
V	REDES ELECTRICAS Y ALUMBRADO PUBLICO	1.703.300	2.665.000	---	4.440.300
VI	RED DE CANALIZACION TELEFONICA	217.689	---	---	217.689
VII	SISTEMAS DE ESPAIOS LIBRES	---	---	3.910.014	3.910.014
VIII	JARDINERIAS Y REDES DE RIEGO	2.706.430	50.000	296.060	3.052.490
IX	OBRAS EXTERIORES	513.600	---	---	513.600
	TOTAL PRESUPUESTO	26.073.219	4.720.740	4.206.074	35.000.033

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

La implantación de los servicios se adecúa, obviamente, a este mismo programa. En el diseño de las distintas instalaciones se ha tenido en cuenta este desarrollo por fases o años con el fin de que en cada una de ellas quede garantizada la autonomía de ejecución de los servicios. Las cesiones obligatorias que se derivan de las características generales y particulares de la ordenación están constituidas por la red viaria rodada y peatonal, los espacios libres de uso público (plazas, jardines y parque), el suelo destinado a equipamiento docente, o preferentemente sociocultural, y el quince por ciento (15%) del aprovechamiento urbanístico.

En el cuadro siguiente se recoge el conjunto de cesiones en la forma expresada:

**RED VIARIA.**

De tránsito rodado.....	2.948 m <sup>2</sup> .
Paseos peatonales.....	1.110 m <sup>2</sup> .
Suman.....	4.058 m <sup>2</sup> .

**ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO.**

Jardines.....	1.558 m <sup>2</sup> .
Plaza.....	768 m <sup>2</sup> .
Juego de niños.....	200 m <sup>2</sup> .
Parcelas 7 y 8 de servicio.....	295 m <sup>2</sup> .
Suman.....	2.821 m <sup>2</sup> .

**CENTROS DOCENTES.**

Guardería o sociocultural.....	467 m <sup>2</sup> .
Suman.....	467 m <sup>2</sup> .

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

### PARQUE DEPORTIVO.

Al uso deportivo localizado en la parcela nº 3 de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie se le asigna una gestión no pública con independencia de su carácter demanial. No se incluye, por tanto, entre las superficies de cesión, en la consideración de que la unidad de tratamiento del sector P-16 y el S.U. de Halsodalen permite aceptar como solución ventajosa para el interés general la cesión para su gestión y explotación privada de la zona deportiva. Este suelo permite la localización de este importante sistema local, como alternativa del máximo interés frente al señalamiento estricto de las dotaciones sectoriales de parque deportivo cuantificadas según lo establecido en el Reglamento de Planeamiento vigente.

Las Palmas de Gran Canaria, a Septiembre de 1988,  
y aclaraciones puntuales realizadas en Julio de 1995.

El Arquitecto:



Juan Guerra Martínez.  
Colegiado nº 468.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

**DISPOSICIONES ADICIONALES AL PLAN PARCIAL P-16  
DE HALSODALEN.**

1. Se renuncia al uso turístico, debiendo entenderse suprimida cualquier referencia al mismo en el texto del presente Plan Parcial, así como a la subdivisión en módulos de 50 m<sup>2</sup> planteándose un uso residencial en viviendas unifamiliares de 100 m<sup>2</sup>.
  
2. A los efectos previstos en el art. 25.3 del Reglamento de Gestión Urbanística se establece la obligación de constituir una entidad urbanística colaboradora de conservación, a la aprobación del proyecto de urbanización y antes de que finalicen las obras para su ejecución.

Las Palmas de Gran Canaria, Julio de 1995.

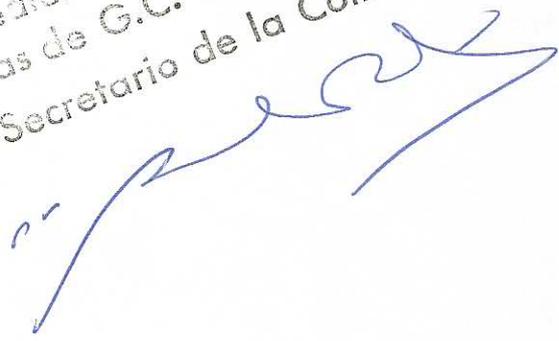
El Arquitecto:



Juan Guerra Martínez.  
Colegiado nº 468.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



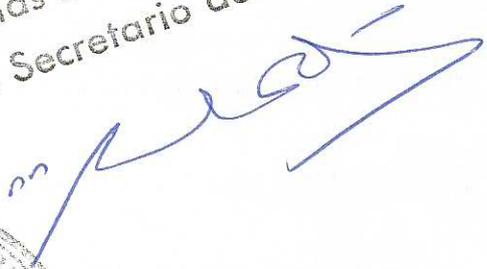
CAPITULO I.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

- DETERMINACIONES GENERALES..... 3  
- DEFINICIONES Y CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA.... 3  
- DEFINICION Y CONDICIONES DE POSICION Y OCUPACION  
DEL EDIFICIO..... 5  
- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO..... 6  
- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS..... 7  
- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.....13  
- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.....16  
- APARCAMIENTOS Y GARAGES EN LOS EDIFICIOS.....18  
- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.....19  
- CONDICIONES DE ESTETICA.....19

CAPITULO II.- NORMAS PARTICULARES DE LOS ELEMENTOS ES-  
TRUCTURALES DEL PLAN PARCIAL.

CONDICIONES DE LA ZONA INEDIFICABLE DESTINADA A  
PARQUE.....21  
- AMBITO.....21  
- CARACTERISTICAS.....21  
CONDICIONES DE LA RED VIARIA.....22  
- VIAS DE TRANSITO RODADO.....22  
- SENDAS PEATONALES.....25  
CONDICIONES DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO.....27  
- LOCALIZACION.....27  
- CARACTERISTICAS Y TIPOS.....27

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



CAPITULO III.- NORMAS PARTICULARES SOBRE USOS DEL PLAN PARCIAL.

- USO TURISTICO-RESIDENCIAL.....30  
- USO HOTELERO.....32  
- USO DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS Y DOTACIONES TURISTICAS.....32  
- USO DOTACIONAL CIRCULATORIO.....33  
- DOTACION DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS.....34

CAPITULO IV.- ORDENANZAS EN LA EDIFICACION.

- PARCELAS 1 Y 2 (R).....36  
- PARCELA 3 (D).....40  
- PARCELA 4 (C).....42  
- PARCELA 5 (C).....44  
- PARCELA 6 (G).....46  
- PARCELA 7.....48  
- PARCELA 8.....48

CAPITULO V.- ORDENANZAS DE JARDIN.

- RELACION DE ESPECIES.....49  
- TRATAMIENTO DE JARDINERIA DE ESPACIOS PUBLICOS.....50  
- REGULACION DE MOVOMIENTOS DE TIERRA.....50  
- TRATAMIENTO DE AJARADINADOS.....50  
- CERRAMIENTOS DE LA PARCELA.....51  
- TRATAMIENTO DE VEREDAS Y SENDAS PEATONALES.....52

CAPITULO VI.- NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

- CONDICIONES EXIGIBLES A LAS NORMAS DE DESARROLLO....53  
- DELIMITACION DE POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION....53  
- SISTEMA DE ACTUACION.....53  
- PARCELACIONES URBANISTICAS.....54

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
senta expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



<u>INSTRUMENTOS DE EJECUCION.....</u>	54
- CLASES DE PROYECTOS.....	54
- CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYEC- TOS TECNICOS.....	54
- PROYECTOS DE URBANIZACION.....	54
- PROYECTOS DE EDIFICACION.....	56
- PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBA- NISTICAS.....	56
- PROYECTOS DE INSTALACIONES.....	57
<u>INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO.....</u>	57
- LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACION.....	57
- LICENCIA DE OBRA DE EDIFICACION.....	57

## ORDENANZAS REGULADORAS

### INTRODUCCION.-

Conforme a lo establecido por el Documento de Normas Subsidiarias Municipales y a la Resolución Aprobatoria de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de fecha 22 de Diciembre de 1987, que introduce determinaciones al anterior Documento. La ordenación propuesta cumple con las determinaciones que, para su desarrollo particular, quedaron en su día establecidas.

Del mismo modo el Plan Parcial propone redacción obligatoria de estudio de detalle, si se modificasen las condiciones objetivas bajo las cuales se ha unificado la actuación edificatoria en dos grandes parcelas.

Así mismo se incorporan como Normativa de aplicación en este Plan Parcial las determinaciones y definiciones del Documento Normativo Superior, y de la mencionada resolución, de aplicación en el mismo.

Se desarrollan los siguientes Capítulos:

#### CAPITULO I.-

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

#### CAPITULO II.-

NORMAS PARTICULARES DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL PLAN PARCIAL.

#### CAPITULO III.-

NORMAS PARTICULARES SOBRE USOS DEL PLAN PARCIAL.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

CAPITULO IV.-

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.

CAPITULO V.-

ORDENANZAS DE JARDIN.

CAPITULO VI.-

NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

## CAPITULO I.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

### DETERMINACIONES GENERALES.-

#### Definición y Capacidad de Edificar.-

1.- Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

2.- La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

3.- En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentren.

### DEFINICIONES Y CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA.-

#### Segregación y Agregación de Parcelas.-

1.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

### Linderos.-

1.- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y las distinguen de sus colindantes.

2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente; son linderos laterales los restantes, llamándose posterior al lindero opuesto al frontal.

### Superficie de Parcela.-

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

### Condiciones para la Edificación de una Parcela.-

1.- Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de Planeamiento: Tener aprobado definitivamente el Plan Parcial o instrumentos posteriores señalados en el mismo para el desarrollo del área y estar calificada como edificable.

b) Condiciones de Urbanización: Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, o estar garantizada la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

c) Condiciones de Gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión establecidas en este Plan Parcial.

d) Condiciones Dimensionales: Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas en relación a superficie y linderos.

#### Solar.-

Tendrán las condiciones de solar en el suelo urbano, una vez ejecutadas las obras del proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan, las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas.

#### DEFINICION Y CONDICIONES DE POSICION Y OCUPACION DEL EDIFICIO.-

##### Separación a Linderos.-

Es la distancia más corta entre la fachada y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

##### Retranqueo.-

Es la anchura de la faja del terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública.

##### Separación entre Edificios.-

La separación entre edificios es la dimensión en la distancia que separa sus fachadas, tanto

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 1 OCT. 1996 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes.

#### Fondo Edificable.-

Señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

#### Superficie de Ocupación.-

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluido la de vuelo. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres, destinadas a aparcamientos o instalaciones, se considerarán a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie de ocupación.

La superficie de ocupación de un cuerpo volado se contabilizará en su totalidad si es cerrado; y sólomente el 50% de la de aquellos que sean abiertos, sea su uso privado o sujeto a servidumbre de paso.

La ocupación se expresará en porcentaje sobre la superficie total del solar.

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.-

##### Superficie Edificable, o Edificabilidad Total.-

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie total de edificación que puede construirse en una parcela, en un área o zona.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Cangriás, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



Se computarán como edificables todas aquellas construcciones que cumplan al menos una de las siguientes condiciones:

- Estar destinadas a usos vivideros, entendiéndose como tales todos aquellos que no se destinen exclusivamente al almacenaje de productos o estacionamiento de automóviles.

- No tener consideración de sótano, según las presentes Normas.

#### Coefficiente de Edificabilidad.-

1.- Edificabilidad: es el coeficiente que indica la cantidad de metros cúbicos o metros cuadrados que se pueden construir por metro cuadrado de la superficie de parcela.

2.- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.-

##### Altura del Edificio.-

1.- La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas o el número de plantas del edificio.

2.- Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga.

3.-

a) Altura de cornisa es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada. De no establecerse lo contrario es a la que se hace referencia en estas Normas Subsidiarias.

b) Altura de coronación es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta o hasta la cumbrera más alta del edificio.

4.- La altura en número de plantas. Es el número máximo de plantas permitidas por encima de la rasante, incluida la planta baja, debiéndose medir en cada fachada y punto del terreno el contacto con la edificación, incluso en las escalonadas o en ladera.

Construcciones por Encima de la Altura.-

1.- Por encima de la altura máxima de coronación podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Remates ornamentales. Se autorizan, además en los casos expresamente señalados, torreones con una altura a su cornisa no superior a 3'50 mts.

b) las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature]*

c) Los paneles de captación de energía solar.

#### Altura y Altura Libre de Piso.-

1.- Se entiende por altura de piso la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2.- Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado en una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

#### Sótano, Semisótano y Entreplanta, Atico.-

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de 50% de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio. Se permite exclusivamente una planta de sótano. No se considerará como tal, en terrenos en ladera, las plantas que tengan una fachada al menos dando a un espacio libre en una altura superior a 1'50 mts.

b) Baja: planta que en más de un 50% de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

Salvo determinación contraria en las Normas de uso y zona, la altura mínima en plantas sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de 2'50 mts. y 2'40 mts. bajo rasante.

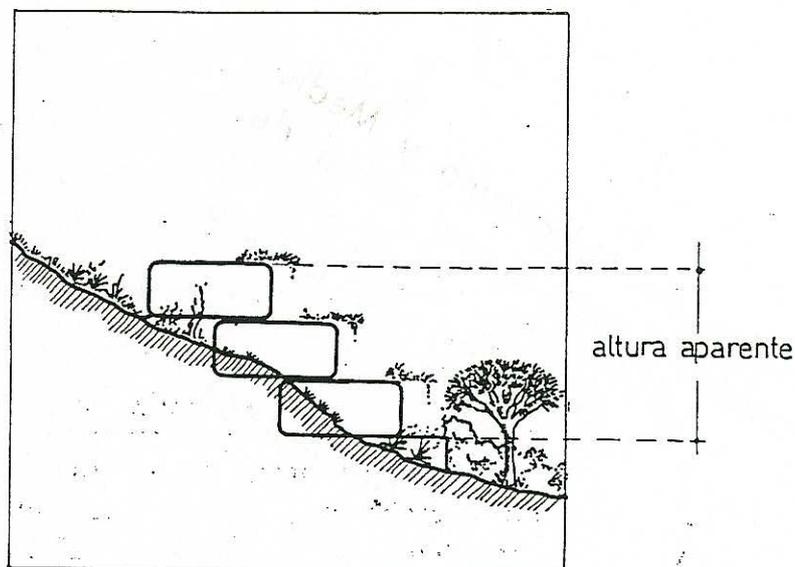
La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



### Altura Aparente.-

En edificación escalonada, es la altura definida por la proyección sobre un plano vertical, paralelo al plano de fachada alineado con las curvas de nivel, de la línea de coronación de la edificación y la de encuentro del escalonamiento inferior con el terreno.



### Volúmen.-

Es el producto de la altura por la superficie construida por planta.

### Cóputo del Volúmen.-

Con carácter general, se ajustará a lo definido en otros capítulos, con las salvedades introducidas en las ordenanzas específicas de parcela.

Se computarán a efectos de volúmen cons-

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
senta expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



PH

truido todos los metros habitables con independencia de su situación respecto de la rasante.

### Tipologías Edificatorias.-

Se emplean las siguientes definiciones:

1.- Edificación agrupada en hilera o adosada: es la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a usos residenciales, entendidos comúnmente como unifamiliares.

2.- Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en único lindero común y la de edificación aislada en los restantes.

3.- Edificación escalonada: tipología edificatoria en la que las construcciones están constituidas por aquellos edificios en que cada planta presente su fachada retrañeada, con respecto a la de la inmediata inferior de manera que la construcción se adapta a la topología natural del terreno. Por tanto no se considera edificio escalonado aquel que presentando una sección trapecial, triangular o asimilable se ejecute al margen del perfil natural del terreno, computándose su altura como si se tratase de un edificio vertical.

En los edificios escalonados se determinará el número máximo de plantas que debe atravesar cualquier línea vertical que atraviese la edificación, así como la altura máxima de la edificación y el máximo volumen construido.

a) El volumen edificatorio asignado a

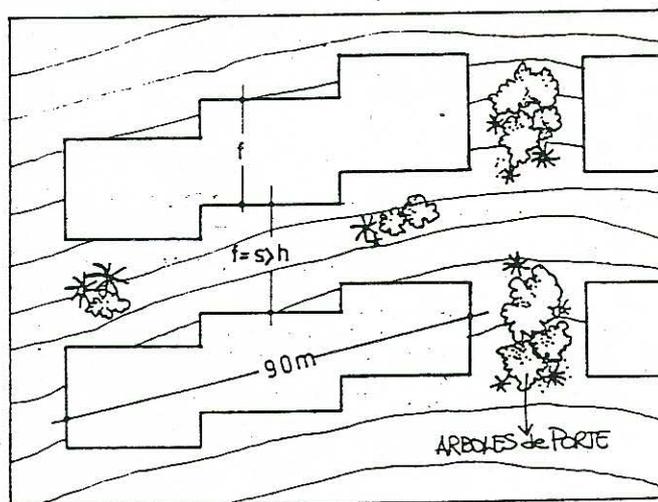
La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
senta expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

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 (nº de plantas aparente) supere en más de uno el número máximo de plantas permitidas en la ordenanza.

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.



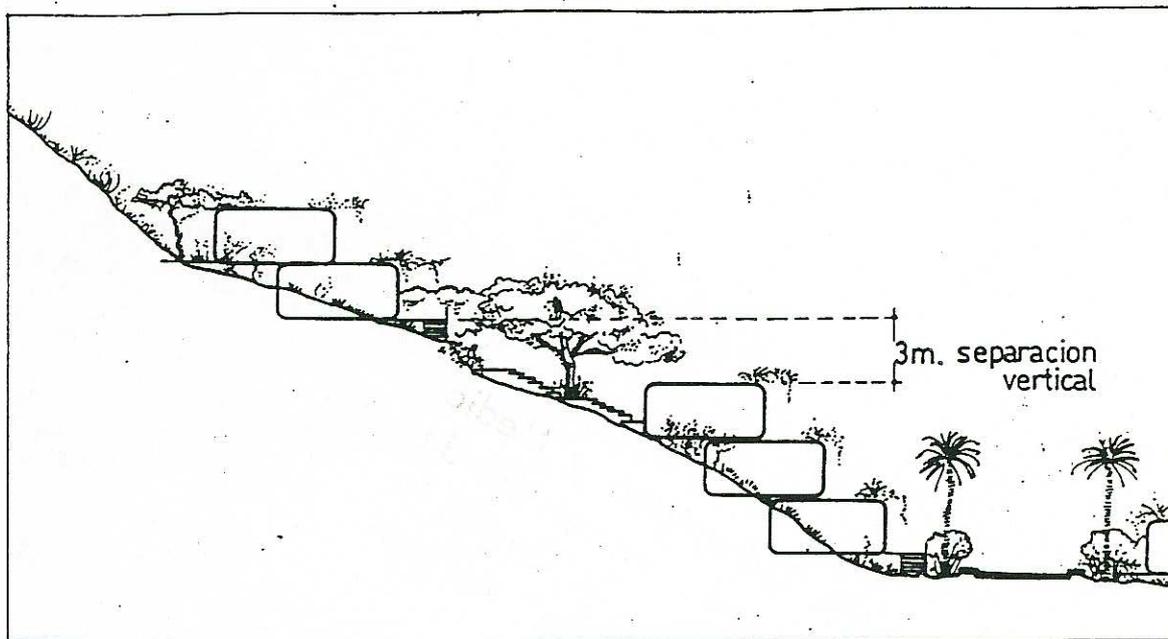
c) Cuando en una misma parcela de topografía acusada, la pendiente del terreno permita proyectar edificaciones independientes apoyadas en el terreno, entendiéndose como tales aquellas edificaciones que presenten duplicidad de fachada estén conectadas entre sí o no, la separación vertical entre ellas deberá ser un 20% de la altura y como mínimo tres metros (3 mts.). Dicha distancia vertical deberá ser tratada con apare-

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

jos rústicos o bien mediante talud ajardinado.



d) 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.

En todo caso en edificios escalonados, la superficie máxima de ocupación, definida en el apartado d) no podrá superar el 60% de la superficie total de la parcela.

#### CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.-

##### Definición.-

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer cons-

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



tructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

CONDICIONES DE CALIDAD.-

Aislamiento Térmico y Acústico.-

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previsto en la disposiciones vigentes sobre ahorro de energía y las de aislamiento acústico fijadas por la Normas Básica.

CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES.-

Pieza Habitable.-

1.- Será toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2.- No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

3.- En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales.

Ventilación e Iluminación de Piezas Habitables.-

1.- Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un séptimo (1/7) de la planta del local.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

2.- Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS.-

Patio.-

1.- Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado totalmente en más de 2/3 por fachadas interiores de los edificios.

2.- Según sus características se distinguen:

a) Patio de parcela, abiertos o cerrados.

Dimensión de los Patios de Parcela Cerrados.-

1.- Patios en viviendas unifamiliares.

La dimensión en cualquier lado del patio será igual o superior a H:3, con mínimo de 3 mts.

2.- Patios con otras tipologías edificatorias.

USO DEL LOCAL

DISTANCIA MINIMA  
En relación Absoluta  
con la altura (mts)

Piezas habitables (excepto cocina).....	H/3	3'30
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos.....	H/5	3'00
Cocina.....	H/4	3'00

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha **1 OCT. 1996** acordó la  
**APROBACION "DEFINITIVA"** del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.-

Dotación de agua potable.-

1.- Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a 300 litros por habitante, con una reserva superior a dos días.

2.- En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados a al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Energía Eléctrica.-

1.- Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

2.- Cuando se prevea la intalación Centros de Transformación de un edificio, no podrán situarse por debajo del primer sótano.

3.- En todo edificio se exigirá la disposición de un cuarto de contadores y la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

Energías Alternativas.-

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas su-

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

ficientes para la ubicación de una intalación receptora de energía solar u otra energía alternativa.

#### Telefonía.-

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

#### Evacuación de aguas pluviales o residuales.-

1.- El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes.

2.- Las instalaciones de evacuación de aguas residuales se resolverán sobre las bases de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.

#### Evacuación de humos.-

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas.

#### Evacuación de residuos sólidos.-

Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales dispondrán de un recinto para colocación de recipientes y bolsas de basura debidamente dimensionado en función de la capacidad de alojamiento del inmueble y situado en lugar fácilmente accesible para los vehículos de recogida, aunque oculto de las vistas y protegido contra los olores.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

### APARCAMIENTOS Y GARAGES EN LOS EDIFICIOS.-

Se dispondrán a aquellas plazas establecidas por la ordenanza específica.

### CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS.-

#### Accesos a las edificaciones.-

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.

#### Escaleras.-

1.- La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en los edificios no podrá ser inferior a 1 mt.

2.- El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños. La altura libre de las escaleras será, en todo caso, superior a 2'20 mts.

3.- No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasantes.

#### Supresión de barreras arquitectónicas.-

En todos los edificios de uso público será de aplicción el Decreto sobre Supresión de Barreras

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

Arquitectónicas.

Prevención de incendios.-

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden de la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-82, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier rango o ámbito del Estado.

CONDICIONES DE ESTETICA.-

Consideración del entorno.-

1.- Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno y el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación con la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio.

2.- Las construcciones y los distintos elementos exteriores que las componen habrán de considerarse como un todo integrado, en cuanto al cuidado en el tratamiento y terminados, especialmente de las cubiertas, por la entidad de las panorámicas verticales derivadas de la abrupta topografía.

3.- Con carácter general se prohíbe el acabado de aspecto metálico en las carpinterías.

Se recomienda el uso de colores que favo-

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

rezca la mimetización de las edificaciones en el paisaje.

4.- El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

#### Protección del arbolado.-

La vegetación existente en el espacio destinado al uso público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

CAPITULO II.- NORMAS PARTICULARES DE LOS ELEMENTOS ES-  
TRUCTURALES DEL PLAN PARCIAL.

1.- CONDICIONES DE LA ZONA INEDIFICABLE DESTINADA A  
PARQUE.

**Ambito y Delimitación.-**

Comprende la zona más alta del sector, a partir de la cota 90 hasta los límites superiores del sector según puede verse en el plano nº3 de Estado Actual de Planeamiento, con pendientes superiores al 50%, y está descrita como tal en las Normas Subsidiarias vigentes.

**Características.-**

Su uso es el de espacio abierto de uso público, con carácter de parque de reserva de flora autóctona y con tratamiento de los recorridos peatonales según líneas de menor pendiente que faciliten una mayor accesibilidad, e incluso su uso por parte de los usuarios minusválidos, según se propone en el plano nº 14 de tratamiento de los espacios libres. Así mismo se producirán mesetas de reposo en tramos intermedios entre los diferentes recorridos. Una red secundaria de veredas de un metro de ancho mínimo comunicará entre sí las diferentes zonas del parque.

No se permitirá ningún tipo de volumen edificatorio, dada su condición de zona inedificable, ni cerramiento de muros ciegos salvo los de contención

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

exclusivamente necesarios para la creación de las sendas peatonales y veredas. Se permitirán pérgolas generadoras de sombra en las áreas de reposo que habrán de ser permeables visualmente y de construcción ligera integrándose con el paisaje, según se concreta en las Ordenanzas de Jardín (Cap. V).

## 2.- CONDICIONES DE LA RED VIARIA.

### Vía de Tránsito Rodado.-

#### a) Condiciones del Trazado.-

La definición del trazado de la vía viene suficientemente justificado en los planos de ordenación del viario, con planta, perfil longitudinal y secciones transversales.

Las características de la vía podrán modificarse en detalle, por razones de ajustarlo a la topografía mediante el proyecto de urbanización, pero; en todo caso, serán preceptoras las dimensiones parciales y totales de las secciones transversales según gráfico 1 que se incorpora.

En cuanto a los aparcamientos de uso público se localizarán 40 unidades en la vía principal, en batería y en línea, a ambos lados de la calzada en el tramo que se corresponde con la pieza dotacional, y a un lado sólo en el resto.

En todo caso, según vienen definidos en el plano de viario y secciones tipo.

En el caso de que estas modificaciones conlleven la de alguna de las condiciones edificatorias, deberán redefinirse éstas mediante Estudio de Detalle.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



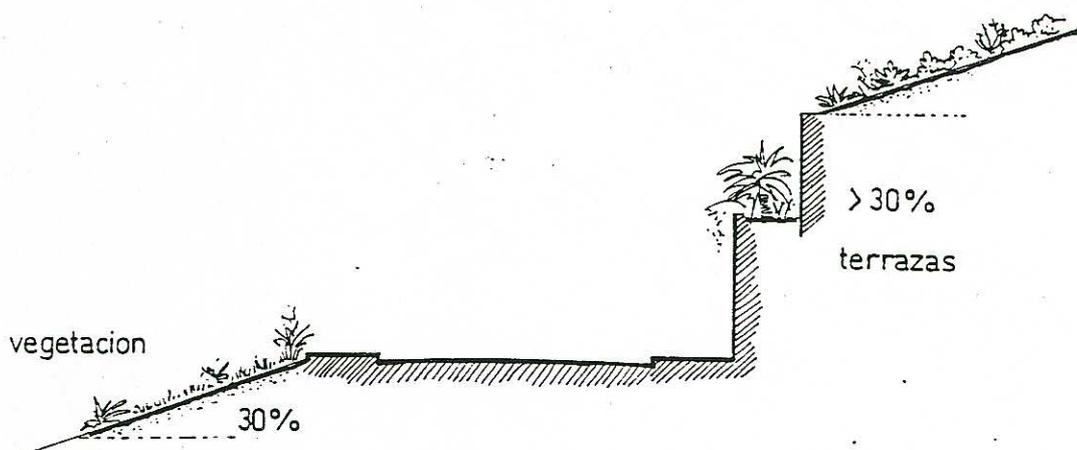
*[Handwritten signature in blue ink]*

### b) Desmontes y Terraplenados.-

El tratamiento de los taludes, tanto de desmonte como de terraplén, deberá de ser tal que quede garantizada su estabilidad, según la naturaleza del terreno. En todo caso, la pendiente no será superior al 30%, en cuyo caso, será necesaria la construcción de terrazas de tal forma que no se sobrepase dicho 30%.

Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes hasta alcanzar el 90% del Proctor Modificado.

Los taludes de terraplén que hayan de quedar vistos, se tratarán con vegetación en toda su superficie mediante trabajos de perfilado y recubrimiento con tierra vegetal, con el fin de que las plantas arraiguen.



### c) Muros de Contención.-

Los muros de contención de terraplenes y zonas ajardinadas deberán ser de paramento exterior con piedra vista de la zona.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

d) Firmes y Pavimento.-

El firme de la calzada y de los aparcamientos se dimensionará de acuerdo con el criterio que se establezca para el Proyecto de Urbanización. No obstante, la capa de rodadura o pavimento se realizará con mezcla asfáltica en caliente sobre la que se dispondrán las marcas de viales en la forma y color reglamentado.

Para el cálculo de las obras de pavimentación, se tendrán en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firme necesarias como el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y tráfico de la vía, para lo que se actuará de acuerdo con la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas.

La pavimentación de las aceras deberá, como mínimo, estar compuesta por:

- Una sub-base compacta de hasta 95% del ensayo Proctor normal.
- Una base de hormigón de 10 cms. de espesor con dosificación de 250 Kgs. de cemento por  $m^3$  de hormigón.
- Un pavimento de baldosín hidráulico recibido con mortero hidráulico de 400 Kgs., de cemento, la pendiente de la acera se realizará hacia la calzada y será del 2%.
- El tipo de baldosín está normalizado por el Ayuntamiento a efectos de uniformidad y fácil intercambialidad.

Donde sea preciso, se establecerán sub-bases permeables y drenajes para suprimir la posibili-

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

dad de un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento.

Los drenajes desaguarán a la red desanearamiento y se instalan puntos de recogida de agua pluviales.

### Sendas Peatonales.-

#### a) Condiciones de Trazado.-

Las definiciones de los paseos peatonales de la ordenación, se ajustarán a lo señalado en planos.

La rasante de las sendas peatonales se ajustará de acuerdo con la resultante final del terreno circundante, en función de la disposición en alzado de las parcelas colindantes.

En cualquier caso, la adaptación al terreno de estas sendas deberá realizarse bajo las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima no superará una inclinación del 12% en tramos en rampa.
- Con pendientes superiores, se escalonará convenientemente, dando siempre que ha sido posible una alternativa de recorrido en rampa para el transporte de minusválidos.
- Se evitarán sucesiones de más de ocho escalones sin mesetas intermedias.

#### b) Pavimentos.-

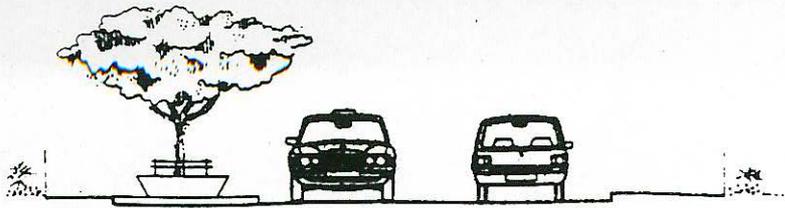
Se podrá utilizar el mismo que el indicado para las aceras o bien de piedra natural de lugar, en función de la localización del peatonal y la necesi-

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,

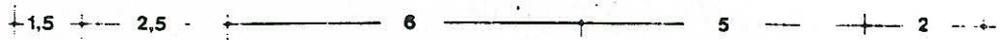
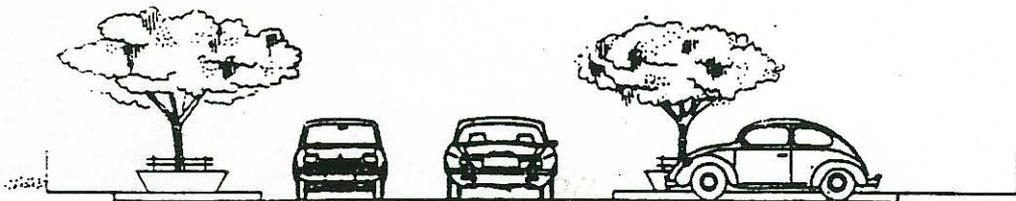


RV

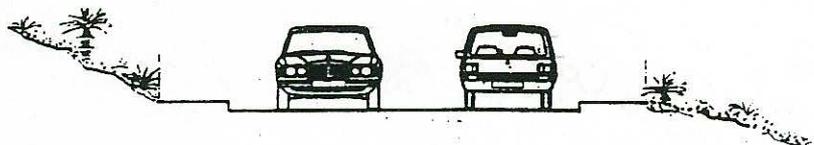
VIA DE SERVICIO ( Tramo A-B )



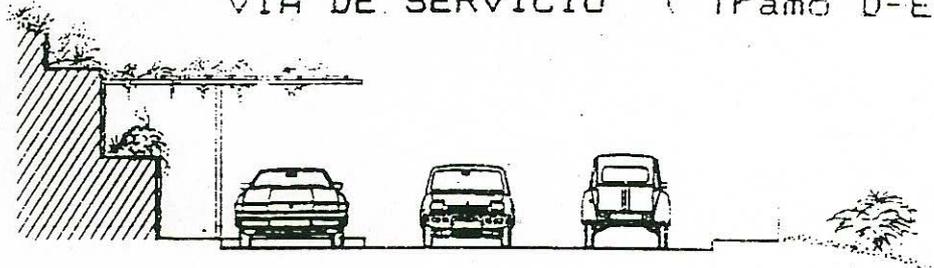
VIA DE SERVICIO ( Tramo B-C )



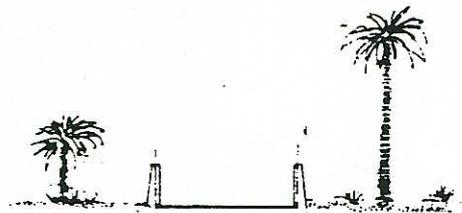
VIA DE SERVICIO ( Tramo C-D )



VIA DE SERVICIO ( Tramo D-E )



SENDA PEATONAL



2.5 VIARIO: Secciones Tipo

GRAFICO nº1

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

dad de éste de integración con el paisaje, según aconseja la Ordenanza General de Jardín (ver Cap. V). Las sendas que discurren por el borde del sector cuidarán en su diseño la máxima adaptación al terreno y al paisaje, favoreciendo la integración visual con los mismos.

### 3.- CONDICIONES DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO.

#### Localización.-

Comprende aquellas reservas de suelo para dotaciones de diversa índole (guardería, sociocultural, comercial, deportivo, plaza) y de rango local del sector. Su posición viene concretada en los planos de ordenación, así como su superficie; su forma, aunque no vinculante, se ha ajustado en relación al funcionamiento del conjunto dotacional a modo de centro de relación.

#### Características y Tipos.-

- a) La tipología edificatoria del socio-cultural y del comercial es la de edificación aislada, integrada al sistema de espacios libres de la plaza y la zona deportiva como elementos singulares, conforme se establece en la normativa de las parcelas correspondientes.
- b) El equipamiento deportivo se desarrollará en una cota aproximadamente uniforme bajo rasante del viario circundante, salvo en algunos puntos en que no sea posible y quede a nivel, propiciando con ello una menor altura aparente de los vallados y minimizando así el impacto de los cerramientos se establecen en lo dispuesto en el Capítulo V de Ordenanzas de Jardín. El Plan propone de modo orientativo la localización en dicha pieza de los siguientes usos:

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



- Dos canchas no cubiertas polivalentes (de tenis, baloncesto, voleivol) y una de squash, pequeños grupos de gradas no cubiertas, una piscina de aproximadamente 200 m<sup>2</sup> y servicios tales como cabinas-vestuarios, aseos, bar-cafetería.

c) El espacio de plaza se organiza de modo escalonado, con un elemento singular (kiosko de música) en su centro y juegos de plataformas a diferentes niveles. Entrando a formar parte del mismo una franja inedificable de la parcela de guardería o socio-cultural. Se adaptará a la rasante de la calle y del terreno, su jardinería se basará antetodo en árboles de porte y elementos de sombra que protejan la mayor parte posible de la superficie.

Entre las dos edificaciones del comercial se localiza la zona de juego de niños de 200 m<sup>2</sup>, que incluirá los elementos necesarios para el recreo de los mismos.

En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenado y compactado el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo. Esta zonas pavimentadas deberán estar debidamente dispuestas para desaguar las aguas pluviales y en ellas se dispondrán un número suficiente de bancos para el uso requerido.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

CAPITULO III.- NORMAS PARTICULARES SOBRE USOS DEL PLAN  
PARCIAL.

El Documento de Normas Subsidiarias, en su Memoria establece una estructura general para el suelo apto para urbanizar en la que, a manera de esquema se establecen para cada Plan Parcial las reservas obligatorias dotacionales en m<sup>2</sup> de suelo, y las unidades teóricas agrupadas para cada zona.

Adopta así mismo, con carácter general, como unidad mínima una agrupación que varía entre 50 y 90 viviendas, encontrándose el sector objeto de este Plan por debajo de dichos mínimos.

Los usos se clasifican según su nivel de desagregación o detalle en:

- \* Usos básicos.
- \* Usos pormenorizados.

Usos Básicos.

1.- Son aquellos que caracterizan la función principal de la zona, a las que se les asigna por la Norma Subsidiaria.

2.- Las Normas Subsidiarias establecen con carácter, y con determinación vinculante, los usos básicos en la totalidad de su ámbito territorial.

Atendiendo al uso de los sectores que las integran se establecen las siguientes zonas:

- Zona A, B y E ..... Uso fundamentalmente residencial.
- Zona D ..... Uso residencial.
- Zona C ..... Uso fundamentalmente turístico.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

Dentro de la zona C se establecen tres categorías o usos diferentes, si bien no aparecen definidas:

- a) Residencial-Turístico (mixto).
- b) Turístico-Residencial (mixto).
- c) Turístico.

El P-16 aparece con un uso básico de turístico-residencial.

A este uso básico para la redacción de este Documento se le ha dado la siguiente interpretación:

#### USO TURISTICO-RESIDENCIAL.-

##### Definición y Situaciones.-

- 1.- Es el que sirve para proporcionar alojamiento temporal a personas visitantes y residentes.
- 2.- Se establecen dentro de él los siguientes usos pormenorizados y grados:

- A) Residencial:
  - 1º En edificio unifamiliar.
  - 2º En edificación plurifamiliar.
- B) Hotelero o residencial comunitario:
  - 1º En parcela menor de 1.000 m<sup>2</sup> o edificio de otro uso.
  - 2º En grandes parcelas de uso exclusivo.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

CONDICIONES DE LA VIVIENDA O UNIDAD RESIDENCIAL.-

**Vivienda Exterior.-**

Todas las viviendas, apartamentos o unidades residenciales serán exteriores debiendo tener todas sus piezas habitables huecos a espacio abierto o a patio.

**Altura de Techos.-**

La altura mínima será de 2'50 mts.

**Accesos Comunes.-**

1.- La edificación colectiva: se accederá a cada vivienda o apartamento desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2.- Los desniveles se salvarán con rampas del 8% de pendiente máxima o escaleras de ancho mínimo de 100 cms. para grupos de menos de 10 viviendas, de 110 cms. entre 10 y 30 y con dos escaleras de 100 cms. para más de 30.

**Dotación de Aparcamiento.-**

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> o unidad de vivienda, situada a no más de 70 mts. del acceso individual de cada unidad, en unifamiliares, o colectivo en plurifamiliares.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

### USO HOTELERO.-

#### Condiciones de la Edificación de Carácter Hotelero o Residencial Turístico.-

Las edificaciones de carácter hotelero o residencial turístico se regularán por las determinaciones del Decreto 149/86 sobre Ordenación Hotelera de 9 de Octubre.

Adoptándose en este Plan un modelo de grandes parcelas de uso exclusivo donde se sitúan viviendas exteriores macladas según una tipología pareada-escalonada, en agrupaciones preferentemente en hileras de eje paralelo al borde de la parcela, con tolerancia de pendientes.

Se entiende por rediente cualquier ruptura de la línea continua-envolvente que viene determinada por el retranqueo a borde de parcela.

Para la determinación de la longitud de la hilera se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

### USO DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS Y DOTACIONES TURISTICAS.-

#### Definición y Clases.-

1.- Es aquel que tiene por finalidad prestar servicios a la población tales como el comercio al por menor, la información, administración, gestión e intermediación, o dotar a la misma de los equipamientos relativos al bienestar, recreo y esparcimiento propios de las zonas turístico-residenciales.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de sus condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías, tipos y situaciones.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

A) Servicios Complementarios.

a) Comercio.

- 1.-Local comercial en establecimientos independientes.
- 2.-Agrupación comercial en galerías, centros o complejos comerciales en parcela exclusiva.

b) Oficinas privadas.

- 1.-Local independiente.
- 2.-En edificio exclusivo.

c) Salas de reunión y espectáculo.

- 1.-De relación.
- 2.-Con espectáculo público.

B) Dotacional turístico y urbano.

d) Equipamiento.

- 1.-Educativo (guarderías, colegios, academias).
- 2.-Sociocultural y de ocio (bibliotecas, locales de reunión, museos, salas de exposición y teatros, etc.)
- 3.-Deportivo.

e) Servicios urbanos e infraestructurales.

USO DOTACIONAL CIRCULATORIO.-

Definición y Clases.-

- 1.- Tienen uso circulatorio los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



personas y los vehiculos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados.

### DOTACION DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS.-

#### Definición y Clases.-

1.- Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, al desarrollo de juegos infantiles y a la relación vinculada al sistema viario.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Plazas con tratamiento urbano.
- b) Jardines con tratamiento paisajístico, parque.

#### Plazas en la Trama Turístico-Residencial.-

Los espacios así denominados se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales de marcado carácter urbano y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas y los juegos infantiles.

#### Jardines-Parque.-

Los parques, asimilables al paisaje natural, mantendrán una primacía del tratamiento natural y arbolado sobre el acondicionado mediante urbanización.

OFICIAL DE ARQUITECTO  
DE LAS ISLAS CANARIAS  
COMISION DE LAS P  
27 SET. 1988  
a los efectos Regla

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



CAPITULO IV.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.-

En este capítulo se desarrolla la Normativa de aplicación obligada a las edificaciones que hayan de llevarse a cabo en cada una de las zonas señaladas en la Ordenación, con independencia de su carácter público o privado y sin perjuicio de las condiciones generales impuestas por la normativa general o por las que se determinen en otros documentos de este Plan.

Se han estructurado estas Ordenanzas Regulatoras mediante la referencia correlativa a cada una de las parcelas consideradas en la propuesta, de modo que puedan ponderarse debidamente las condiciones topográficas, de orientación y de relación con el resto de la ordenación, dentro del uso específico asignado a la zonificación general.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

PARCELAS 1 y 2 (R).-

Datos de la parcela.-

P-1

Superficie.....3.400 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad.....0'36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Superficie construida.....1.200 m<sup>2</sup>

P-2

Superficie.....6.420 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad.....0'38 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Superficie construida.....2.400 m<sup>2</sup>

---

Uso.....Residencial unifamiliar en conjunto.  
Uso tolerado.....El complementario en espacios libre  
(piscinas, canchas, etc.)

Nº de aparcamientos en interior de parcela igual al número de viviendas partido por dos.

Las parcelas alojan un conjunto de 12 viviendas unifamiliares en la 1 y 24 en la 2, según se describe en el capítulo III de esta Normativa, condiciones particulares sobre usos.

La tipología es escalonada, adoptándose un modelo similar al propuesto en el Plan Parcial que primitivamente ordenaba el actual suelo urbano de Halsodalen según gráfico anexo nº 2, corregido según las determinaciones del Documento Normativo. La disposición de la edificación en la parcela habrá de respetar lo establecido para esta tipología en el capítulo I de Normas Generales.

La ordenación de la parcela se llevará

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

a cabo mediante edificaciones desarrolladas contemplando la disposición de edificación según alineaciones paralelas a las curvas de nivel que se escalonarán en el sentido de la pendiente.

Se habrá de cumplir que 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. Los cuerpos edificatorios así dispuestos presentarán una separación vertical como mínimo de tres metros según se establece en las Normas

CONDICIONES DE LA EDIFICACION.-

Longitud máxima de los cuerpos edificatorios agrupados linealmente medidos en el eje de la pieza.....	90 m
Separación a linderos con peatonales y viarios.....	3 m
Número de plantas máximo.....	2 p*
Altura máxima de coronación.....	7'5 m
Altura máxima medida sobre rasante del viaio superior.....	1'5 m
Ocupación máxima:	
- En P-1.....	30%
- En P-2.....	35%

La altura aparente de los continuos edificatorios no excederán tres plantas. Se tenderá a la fragmentación de los continuos lineales edificatorios así como a la ruptura de su fachada en redientes, introduciendo árboles de porte elevado en la separación obli-

\* Que atraviesa una vertical trazada por cualquiera de sus puntos.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
senta expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*



La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha **1 OCT, 1996** acordó la  
**APROBACIÓN DEFINITIVA** del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



gatorio entre estos cuerpos alineados cuando por su longitud sea necesaria su división en dos o más.

TRATAMIENTO ESTETICO.-

No se introduce una normativa estética estricta recomendándose la adopción de modelos estéticos y volumétricos que conserven el carácter formal tipológico del suelo urbano de Halsodalen y Pueblo Tauro.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT, 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

PARCELA 3 (D).-

Datos de la parcela.-

Superficie.....2.000 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad.....0'032 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Superficie coinstruida.....65 m<sup>2</sup>

---

Uso..... Deportivo  
Uso tolerado...Complementario del deportivo.

Atendiendo a lo establecido en el capitulo II de esta normativa, relativo a esta dotación y a los requerimientos fijados para el sector se localiza un equipamiento deportivo, canchas polivalentes, piscinas, etc.

Se resuelve a cota más baja que el perímetro de la parcela, de aquellos elementos deportivos que requieran vallado perimetral, cuidándose especialmente la integración de dichos elementos en el paisaje colindante, estableciéndose en el entorno de dichas piezas anillos vegetales que mitiguen el impacto visual de los mismos.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION.-

No se establecen limitaciones a las características dimensionales, longitud y profundidad, de la edificación.

Sin embargo se establece que el volumen asignado deberá descomponerse en al menos dos volúmenes edificatorios en la parcela, localizados próximos al lindero de la parcela con la franja peatonal que las separa de las parcelas 4 y 5. De tal manera que los volúmenes así diseñado se enfrenten con los de la parcela comercial. Estableciéndose una penetración vi-

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

sual según el eje paralelo al viario del Plan, que separa las dos parcelas comerciales de tal manera que refuerce su vinculación con la plaza a través del área de juego de niños.

Altura máxima de coronación o alero ..... (\*) 5,0 m.  
Tipo de cubierta ..... libre.  
Altura envolvente de la cubierta no superior a 5,0 m.  
Ocupación máxima edificación ..... 2,3 %.

El vallado que se produzca en los lindes de la parcela, con el peatonal de borde y con la acera, habrá de tratarse con jardinería.

La tipología edificatoria habrá de potenciar el carácter urbano del paseo peatonal, se prohíben expresamente los cuerpos volados sobre éste.

\* Medida sobre la cota del plano que la sustenta.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



PARCELA 4 (C).-

Datos de la parcela.-

Superficie.....132 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad.....1'66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Superficie construída total.....200 m<sup>2</sup>  
Superficie en planta baja.....102 m<sup>2</sup>

---

Uso.....Comercial

Uso tolerado.....Oficinas

CONDICIONES DE LA EDIFICACION.-

Ocupación .....100%  
Retranqueo\* a lindero posterior  
en peatonal.....2 m  
En plaza.....alineación a borde  
de parcela.  
Fondo máximo en p.baja\*\*  
a borde de parcela.....6 m  
Número de plantas.....2 p  
Altura de coronación o cumbrera  
en cubierta a dos o más aguas.....8'5 m  
Altura máxima de alero en este  
caso.....7 m  
Altura máxima de cornisa en cu-  
bierta plana no transitable.....7'5 m  
Altura máxima de Coronación\*\*\*.....11'5 m  
Fondo mínimo de terraza en planta  
primera.....2 m

\* En el sentido perpendicular a al de la alineación con la plaza.

\*\* En planta baja se libera la zona retranqueada que se incorporará al peatonal en forma porticada para alcanzar el ancho de los corredores comerciales.

\*\*\* Se autorizará una tercera planta en pequeños elementos de torreones en una superficie no superior al 10% de la superficie ocupada y con un fondo edificable que no supere los 5 mts.

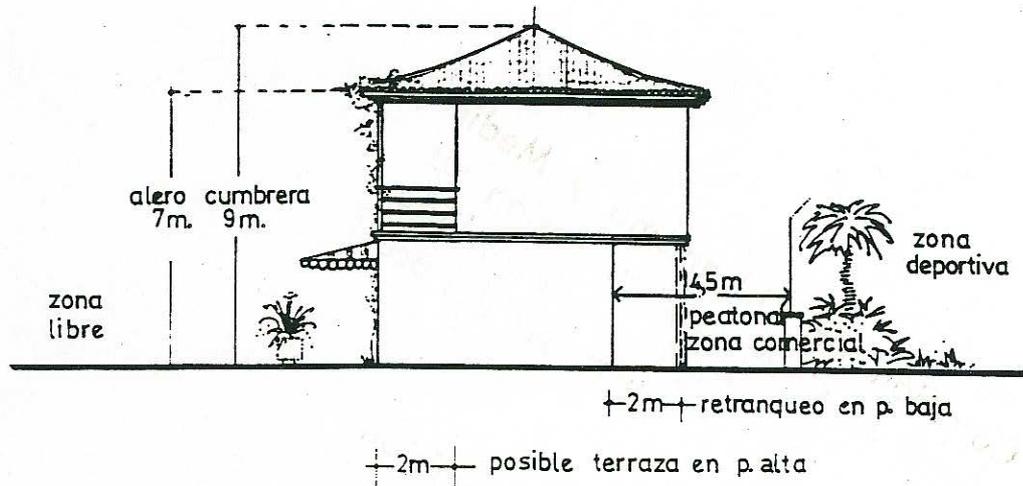
La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

Se recomienda un tratamiento estético y volumétrico similar al de la arquitectura tradicional de la zona del tipo del esquema grafiado. Se creará una terraza lineal a lo largo del edificio, en planta 1ª, mirando hacia la plaza.



Se tolerará la creación de sótanos con uso almacén, no habitable en ningún caso, complementarios del comercial.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

PARCELA 5 (C).-

Datos de la Parcela.-

Superficie.....96 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad.....1'88 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Superficie coinstruída total.....180 m<sup>2</sup>  
Superficie construída en P.B.....75 m<sup>2</sup>

---

Uso..... Comercial.

Uso tolerado..... Oficinas

CONDICIONES DE LA EDIFICACION.-

Ocupación.....100%  
Retranqueo a lindero posterior  
en peatonal.....2 m  
en plaza.....alineación a borde  
de parcela.  
Fondo máximo en P. bajamedido  
a borde de parcela.....6 m  
Número de plantas.....2 p  
Altura de coronación o cumbrera  
en cubierta a dos o más aguas.....8'5 m  
Altura máxima de alero en este  
caso.....7 m  
Altura máxima de cornisa en cu-  
bierta plana no transitable.....7'5 m  
Altura máxima de coronación.....1F'5m

Se recomienda un tratamiento estético y volumétrico similar al de la arquitectura tradicional de la zona. Del tipo del esquema grafiado.

Se tolerará la creación de sótanos con uso almacén no habitables en ningún caso, complementario del comercial.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



Se potenciará en planta primera la creación de una terraza volcada sobre el espacio libre, preferentemente en la zona lateral más próxima a la parcela nº4.

En lo relativo al tratamiento estético se estará a lo dispuesto en la parcela nº4.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
senta expediente.  
Las Palmas de G.C.



El Secretario de la Comisión,

PARCELA 6 (G).-

Datos de la Parcela.-

Superficie.....467 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad.....0'70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Superficie construida:  
En Planta Baja.....236 m<sup>2</sup>  
En planta primera.....124 m<sup>2</sup>

---

Uso según R.P.....docente (guardería)  
Uso recomendado por el Plan  
Parcial..... socio cultural.

La ordenación del volumen edificatorio en la parcela deberá contemplar la estructuración del espacio libre de la misma, conformándose junto a éste un espacio polivalente con tratamiento de corredor o escalonamientos perimetrales que posibilite su uso para la celebración de actos públicos. Combinándolo en lo posible con la introducción o conservación de elementos vegetales en pérgola.

Para la localización de este volumen se ha dado preferencia al borde exterior de la parcela, la zona más alejada de las parcelas comerciales a fin de establecer una fuerte vinculación entre la plaza y el espacio libre social.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION.-

Ocupación.....50%  
Retranqueo a lindero frontal:  
En plaza.....4'5 m  
En viario.....Alineación a vial  
En resto de  
linderos.....Alineación a borde de parcela

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



Numero de plantas.....	2 p.
Altura de coronación o cumbrera en cubierta a dos o más aguas.....	8'5 m
Altura máxima de alero en cubierta a dos o más aguas.....	7 m
Altura máxima de cornisa en cubierta plana.....	7'5 m
Altura máxima de coronación*	11'5 m

### CONDICIONES ESTETICAS Y VOLUMETRICAS DE LA EDIFICACION.-

Las edificaciones podrá resolverse en 3 o más volúmenes, pudiendo cubrirse los accesos de la plaza, con elementos ligeros y permeables, sin que compute su superficie como ocupada.

Así mismo se podrá crear un corredor a-  
pergolado\*\* en torno a la plaza cuyo ancho mínimo será de tres metros.

### TRATAMIENTO ESTETICO.-

Se contemplará la Normativa de carácter general, y dado el carácter singular de la edificación se potenciará la introducción de tratamientos estéticos diferenciales, tales como cubiertas acristaladas en lucernarios, y accesos de penetración a la plaza, etc. Así como la posibilidad de localizar los elementos de mayor volumen en la zona más alejada de la plaza, potenciando el escalonamiento en el sentido de la pendiente, de tal manera que el perfil edificatorio sea irregular.

\* Se autorizará una tercera planta en pequeños elementos de torreones en una superficie no superior al 10% de la superficie ocupada y con un fondo edificable que no supere los 5 mts.

\*\* Este elemento perimetral de pérgola podrá ser sustituido por un corredor porticado con cubierta inclinada no transitable que no computará como volumen.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

PARCELAS DE SERVICIO.-

PARCELA Nº 7.-

Superficie.....40 m<sup>2</sup>  
Servicio que sustenta...Estación transfor-  
madora.

PARCELA Nº 8.-

Superficie.....245 m<sup>2</sup>  
Servicio que sustenta.....Depuradora

Ambos servicios se ejecutarán bajo rasan-  
te pudiendo sobresalir por encima de ésta una altura  
no superior a 0'50 mts. Debiendo dársele un tratamiento  
vegetal volumétrico y estético, de acabado acorde con  
lo reglamentado en el Capítulo V de Ordenanzas de Jar-  
dín.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



## CAPITULO V.- ORDENANZAS DE JARDIN.-

En lo relativo a establecer una normativa de carácter general para la ejecución de jardinería, tanto pública como privada, se establecen unas directrices generales, a título de recomendaciones que complementadas por la ordenanza específica relativa a este uso (en el tratamiento de jardines de cada parcela y la jardinería a introducir en los espacios libres de carácter público) se fija como primera medida una franja de colchón de e. libre que filtre los posibles efectos de nuevas implantaciones vegetales que puedan propagarse a los terrenos que lindan por la parte superior del Plan, a fin de no producir alteraciones de la flora autóctona, elemento importante de la conformación del paisaje, en la que las especies de nueva plantación habrán de pertenecer a la relación que se incorpora actuando con cautela en la jardinería en el resto de Plan, en donde este listado sólo tiene carácter de recomendación.

### RELACION DE ESPECIES.-

Árbóreas	Tarajal ( <i>Tamarix canariensis</i> )
	Palmera ( <i>Phoenix canariensis</i> )
	Drago ( <i>Dracaena draco</i> )
	Acebuche ( <i>Olea europea</i> SSP <i>cesariformis</i> )
Árbustivas	Cardón ( <i>Euphorbia canariensis</i> )
	Tabaiba ( <i>Euphorbia balsamifera</i> )
	Balo ( <i>Ploclama pendula</i> )

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

Arbustivas Margarita (*Argyranthemum gracile*)  
Cardoncillo (*Ceropegia fusca*)  
Esparraguera (*Asparagus arborescens*)  
Tajinaste (*Echium aculeatum*)

El introducir esta relación es debido a que se trata de plantear una estrategia de prevención ante el riesgo de invasión de especies foráneas en el área del suelo de protección a fin de mantener sus características paisajísticas.

#### TRATAMIENTO DE JARDINERIA DE ESPACIOS PUBLICOS.-

En la ejecución del tratamiento de los espacios libres de uso público en contacto con el terreno natural de borde superior del Plan, se cuidará el mantener en lo posible los aspectos geomorfológicos de los terrenos que lo constituyen, y un mínimo de alteración del terreno natural y las especies en él existentes.

#### REGULACION DE MOVIMIENTOS DE TIERRA.-

Los terraplenados y demás movimientos de tierra que hayan de producirse habrán de poner especial atención en producir el mínimo de alteraciones, tanto del terreno como de la vegetación que sea compatible preservar.

#### TRATAMIENTO DE AJARDINADOS.-

Por estar comprendido dentro de la franja colindante con un paisaje natural, las especies que habrán de introducirse como conformadoras de los elementos que integran el parque, obligatoriamente habrán

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

de estar comprendidas entre las relacionadas, en el resto de espacios libres públicos y privados esta relación tendrá carácter orientativo.

Se deberá respetar en lo posible la vegetación existente que por sus características y localización no impidan el diseño requerido por el uso que se pretende implantar.

En cualquier caso, en cumplimiento con lo establecido por las Normas Subsidiarias, los espacios libres en el interior de las parcelas deberán tratarse adecuadamente por medio de jardinería, presentando la superficie no edificada al menos un 30% ajardinado, con la obligación de plantar en dichos ajardinamientos un especie de porte medio o alto por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie no edificada. Ello deberá reflejarse en un plano de jardinería.

#### CERRAMIENTOS DE LA PARCELA.-

##### a) Altura del Cerramiento.-

1.- Muro de obra, ciego: No excederá de un metro medido sobre la rasante de la acera, viario peatonal, o terreno natural, en la frontera con el parque. En dicha frontera habrá de adaptarse a la topografía produciendo el mínimo de impacto visual.

2.- Vallado alto: habrá de ser tratado con un elemento permeable a las vistas de malla o similar, cuidándose especialmente el tratamiento de los soportes verticales de las mismas, habrán de ser ligeros y con la mayor esbeltez posible,

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

a fin de que no formen barreras lineales visuales, debiéndose introducir el mínimo número imprescindible para la función requerida.

**b) Tratamiento Estético del Cerramiento.-**

1.- Muro ciego: Habrá de revestirse con piedra de lugar, o confeccionarse a la manera tradicional de muro de piedra seca; se procederá a su "camuflaje", plantando en su exterior especies autóctonas de las existentes en el barranco, a fin de mimetizarse lo máximo posible con el paisaje.

2.- Vallado alto: Se procurará hacer coincidir plantas altas con los soportes verticales, potenciándose con ello su mimetización vegetal.

**c) TRATAMIENTOS DE VEREDAS Y SENDAS PEATONALES.-**

En las zonas de parque se ejecutarán preferentemente con pavimento a base de empedrados con piedra del lugar o material similar que favorezca su integración en el paisaje.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

## CAPITULO VI.- NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.-

### CONDICIONES EXIGIBLES A LAS NORMAS DE DESARROLLO.-

1.- Para el desarrollo del presente Plan Parcial conforme la legislación vigente se establece que: toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, exigirá con arreglo a lo previsto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la previa delimitación de un polígono, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación.

### DELIMITACION DE POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION.-

1.- Se determina un único polígono para toda actuación se llevará a cabo su delimitación con arreglo a lo previsto por el artículo 118 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### SISTEMA DE ACTUACION.-

1.- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por el sistema de actuación de compensación previsto por los artículos 157 del Reglamento de Gestión y siguientes de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana siendo su promotor propietario úni-

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



co del polígono de actuación.

### PARCELACIONES URBANISTICAS.-

1.- Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva en dos o más lotes que se lleve a cabo.

2.- No podrán realizarse parcelas urbanísticas no coincidentes con las determinaciones establecidas por este Plan.

### INSTRUMENTOS DE EJECUCION.-

#### Clases de Proyectos.-

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de este Plan Parcial se realizará mediante proyectos técnicos que podrán ser:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalaciones.

#### Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.-

1.- Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, y Pliegos de Condiciones.

#### Proyectos de Urbanización.-

1.- Los proyectos de urbanización tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

del suelo, en ejecución de lo determinado por el presente Plan Parcial.

2.- A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierra.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidratantes.
- d) Redes de evacuación y reciclaje de aguas pluviales y residuales y planta depuradora de éstas.
- e) Planta potabilizadora de producción industrial de agua.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- i) Galerías de servicio.
- j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Señalización.

3.- Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

- a) Plano a escala mínima 1/1.000 que refleje los límites del Plan, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

- b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto al plazo final, como los parciales de las distintas fases, si las hubiera.

#### **Proyectos de Edificación.-**

A los efectos de su definición en proyectos, las obras de edificación podrán referirse a:

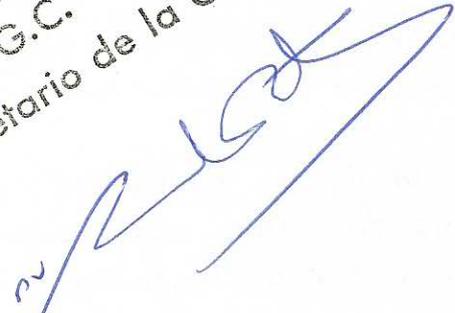
- a) Obras de nueva edificación (de reconstrucción, sustitución, nueva planta o ampliación).
- b) Obras en los edificios (de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reestructuración).
- c) Obras de demolición (total o parcial).

#### **Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.-**

Se entienden como tales aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores, y podrán ser: obras civiles singulares, actuaciones estables o actuaciones provisionales.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



### Proyectos de Actividades y de Instalaciones.-

1.- Se entienden como tales las que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada

### INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.-

#### Licencias de Obra de Urbanización.-

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes.

#### Licencias de Obra de Edificación.-

1.- La concesión de las licencias de obra de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple la condiciones fijadas por el planeamiento, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Haberse constituido formalmente su junta de compensación.
- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento.
- c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz alcantariado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute.
- d) Obtención de la licencia de la actividad,

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

- si lo requiere el uso propuesto.
- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes.
  - f) Liquidación y abono de las Tasas Municipales por licencia.
  - g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las vigentes Normas.

2.- Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos:

- a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento.
- b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres meses por una sola vez y por causa justificada.

3.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 181 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase.
- b) Las obras que sin exceder en su coste de ejecución del 50% del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistente de seguridad y salubridad.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

3.- A los efectos previstos en el artículo 3.4.2, se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

Corre a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas.

Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

### Conservación y Ocupación Temporal de Solares.-

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de vallado, seguridad, limpieza y salubridad y en las que a estos efectos tengan establecidas las ordenanzas municipales del Ayuntamiento de Mogán.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

PLAN PARCIAL DE ORDENACION P-16 HALSODALEN.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.-

Este estudio tiene un valor orientativo, y pretende establecer los costes de la implantación de los servicios. El proyecto de urbanización, supondrá un paso más en la concreción de estos costes.

Para la valoración, se ha partido de los costes unitarios y de los costes medios de diferentes unidades de obra, y se ha aplicado sobre los distintos tipos de obras proyectadas, teniendo en cuenta sus características, y por metro lineal, en la mayoría de los casos.

Existirán así, unidades de obra cuyo coste está en función de la longitud de las vías rodadas y peatonales, como puede ser el alcantarillado o el tendido de agua potable, cuyo coste por metro lineal será independiente del ancho de la vía. Otras unidades dependerán directamente del ancho como son el asfaltado por metro lineal de vía o las aceras.

Por último, existen unidades de difícil repercusión en relación con las características de la vía, como son un depósito de agua o una estación depuradora. Estas obras, se consideran con independencia para una mayor aproximación del presupuesto, en todo caso aproximado, y susceptible de alcanzar una mayor estimación en el proyecto de urbanización.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

CUADRO DE PRECIOS UNITARIOS.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

Nº DE REF.	DESIGNACION	IMPORTE
<u>I.- EXPLANACION Y MUROS.</u>		
1.1	M <sup>3</sup> de desbroce en zonas de terraplenes, incluso transporte a lugar de empleo o vertedero.	161
1.2	M <sup>3</sup> de desmonte en cualquier clase de terreno, incluso transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero.	290
1.3	M <sup>3</sup> de terraplén con productos procedentes de la excavación o préstamos, incluso compactación y refino.	185
1.4	M <sup>3</sup> de excavación en zanja, cimientos y pozos, en cualquier clase de terreno, incluso transporte a lugar de empleo o vertedero.	930
1.5	M <sup>3</sup> de hormigón en muros de contención, incluso encofrado y desencofrado.	10.340
<u>II.- RED VIARIA.</u>		
2.1	ML de bordillo de aceras, incluso zapata de cimentación.	1.752
2.2	M <sup>2</sup> de firme asfáltico compuesto por sub-base, base y capa de rodadura.	2.165
2.3	M <sup>2</sup> de pavimento de acera, incluyendo material granular de relleno, solera de hormigón y baldosín hidráulico.	2.156

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



Nº DE REF.	DESIGNACION	IMPORTE
2.4	M <sup>2</sup> de vía peatonal, incluyendo rellenos, bordillos solera de hormigón y pavimento.	1.905
<u>III.- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE.</u>		
3.1	ML de conducción en red, incluyendo tubería y piezas especiales, excavación, picón, relleno y anclajes.	3.570
3.2	UD de válvula de compuerta, incluso p.p. de pozo de alojamiento.	30.500
3.3	UD de acometida a parcela terminada.	57.041
3.4	UD de boca de incendio terminada.	44.800
3.5	UD de depósito de agua de abasto de 210 m <sup>3</sup> , incluyendo excavación, materiales e instalaciones.	800.000
<u>IV.- RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.</u>		
4.1	ML de rejilla encajada, incluyendo excavación, hormigón, relleno y reja de fundición.	37.500
4.2	ML de desagüe de rejilla, ejecutado con conducto tubular, incluso excavación, tubería relleno, hormigón y piezas especiales.	3.800

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

Nº DE REF.	DESIGNACION	IMPORTE
4.3	UD de pozo de registro, terminado.	42.207
4.4	UD de pozo de acometida al desagüe de la parcela, terminado.	49.800
4.5	ML de colector Ø 30 cm., incluso excavación y relleno.	3.800
4.6	UD de estación de bombeo para elevación de aguas negras, incluyendo obra civil, bombas, aliviaderos, elementos auxiliares y eléctricos.	500.000
4.7	ML de conducción de elevación, incluyendo tubería de presión, excavación, relleno y piezas especiales.	4.970
4.8	UD estación depuradora 200 habitantes.	800.000
	<u>V.- REDES ELECTRICAS.</u>	
5.1	UD luminaria de jardín con poste para A. público.	3.500
5.2	UD luminaria alta presión para A. público vial.	60.000
5.3	ML de línea subterránea de baja tensión, incluso canalización, arquetas de registro y conductor.	2.540

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

Nº DE REF.	DESIGNACION	IMPORTE
5.4	ML de línea subterránea para alumbrado público, incluso canalización, arquetas de registro, conductor y parte proporcional de puntos de luz y de cuadros de mando y protección.	1.100
5.5	UD de centro de transformación, incluyendo obra civil, transformador de 400 KVA y aparamenta eléctrica.	1.300.000
<u>VI.- RED DE CANALIZACION TELEFONICA.</u>		
6.1	ML de canalización para distribución con dos tubos de PVC de Ø 110 mm., incluso excavación, hormigón y relleno.	1.146
6.2	UD de cámara de registro para cables de alimentación, incluso excavación y tapa y cerco de fundición.	38.350
6.3	UD de arqueta de registro para cables de distribución, incluso excavación y tapa y cerco de fundición.	28.457
6.4	UD de arqueta para terminal, incluso excavación y tapa y cerco de fundición.	6.047
<u>VII.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.</u>		
7.1	M <sup>3</sup> de movimiento de tierras, desmonte y terraplén con p.p. de obras de fábrica en la creación de plataformas en plaza.	287

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

Nº DE REF.	DESIGNACION	IMPORTE
7.2	M <sup>2</sup> de pavimento de plaza, incluso sub-base, silera de hormigón, losetas, cenefas y acabados.	1.123
7.3	M <sup>2</sup> de amueblamiento en plazas (bancos, pérgolas, etc.)	850
7.4	M <sup>3</sup> de terraplén con productos procedentes de desmonte o préstamos, incluso refino en jardines.	150
7.5	M <sup>2</sup> de muros, terrazas, setos y amueblamiento en jardines.	580
7.6	UD kiosko en plaza.	800.000
<u>VIII.- JARDINERIA Y RED DE RIEGO.</u>		
8.1	UD depósito acumulador de 150 m <sup>3</sup> de agua uso exclusivo en riego incluyendo excavación, hormigón e instalaciones.	675
8.2	ML de conducción para riego con agua depurada, incluso tubería, excavación y relleno y p.p. de piezas especiales.	4.041
8.3	M <sup>3</sup> de tierra vegetal de textura franca, libre de piedras y elementos extraños, con un mínimo de 3% de materia orgánica, colocada y extendida.	675.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



Nº DE REF.	DESIGNACION	IMPORTE
8.4	UD de árbol plantado, con incorporación de 500 gr. de abono mineral (12-12-17-2) en plantación, tutor en aquellas especies que le sea necesario, incluso apertura, cierre de hoyos y 2 riegos.	2.504
8.5	UD de arbusto, trepadora o planta crasa, con incorporación de 250 gr. de abono mineral (12-12-17-2) en plantación, tutor en aquellas especies que le sea necesario, incluso apertura, cierre de hoyos y 2 riegos.	1.000
8.6	UD de planta vivaz o herbácea, con incorporación de 100 gr. de abono mineral (12-12-17-2) en plantación, incluso apertura, cierre de hoyos y 2 riegos.	482
8.7	UD de palmera o crasa (ejemplar singular), con incorporación de 500 gr. de abono mineral (12-12-17-2) en plantación, tutoras en aquellas especies que les sea necesario, incluso apertura, cierre de hoyos y 2 riegos.	9.600
8.8	M <sup>2</sup> de césped o tapizante, con despedregado, mullidos y nivelación del terreno, incorporación de 450 gr. de abono mineral (12-12-17-2), p.p. de turba o estiércol bien hecho (no pajizo), de mezcla de semillas o planta viva a marco real de 15 cms., incluso 4 riegos..	515

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

Nº DE REF.	DESIGNACION	IMPORTE
	<u>IX.- OBRAS EXTERIORES.</u>	
9.1	ML de acometida general en alta tensión enterrada desde el punto de arranque en Halsodalen incluyendo p.p. piezas especiales.	4.000
9.2	ML de conducción desde depósito regulador de abasto a Halsodalen para acometida general de agua potable, incluyendo tubería, excavación, relleno y piezas especiales.	8.635
9.3	ML de conducción Ø 30 cms. de las aguas negras depuradas excedentes para acometer con la red general de evacuación de Halsodalen, incluyendo tubería, excavación, relleno, piezas especiales y anclajes.	8.970

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

COSTES STANDARES DE UNIDADES DE OBRA:

- Desmontes, terraplenes y muros de contención por metro lineal de vía.

TIPO VIA	ANCHO	MOV. TIERRA	MUROS CONT.	TOTAL
S-1	12 m	6.462	---	6.462
S-2	17 m	5.200	---	5.200
S-3	9 m	4.680	6.000	10.680
S-4	11'5m	5.980	6.000	11.980
S-5	8 m	4.680	6.000	10.680
S-6	2'5 m	2.340	4.000	6.340
AP	m <sup>2</sup> *	520 Pts/m <sup>2</sup> *	1.000 Pts/m <sup>2</sup> *	1.520 Pts/m <sup>2</sup> *

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

- Pavimentación de aceras y bordillos  
por metro lineal de vía:

TIPO DE VIA	PAVIMENTACION	BORDILLO	TOTAL
S-1	4.000	2.000	6.000
S-2	4.000	2.000	6.000
S-3	3.000	2.000	5.000
S-4	3.000	2.000	5.000
S-5	3.000	2.000	5.000
PEATONALES	2.762	2.000	4.762

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



- Pavimentación de calzadas con firme  
asfáltico por metro lineal de vía.

TIPO DE VIA	TOTAL
S-1	18.400
S-2	29.227
S-3	12.990
S-4	18.400
Ø S-5* Pts/m <sup>2</sup>	2.165

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

EVALUACION ECONOMICA

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

EVALUACION ECONOMICA P-16 HALSODALEN

PARTIDA	NUMERO UNIDADES	DESIGNACION DE OBRA	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
<b>CAPITULO I.- EXPLANACION Y MOVIMIENTO DE TIERRA Y MUROS DE CONTENCIÓN.</b>				
<u>P R I M E R A Ñ O</u>				
1.1	70 ML	ML de vía en desmontes, terraplenes y muros de contención en TRAMO A-B VIA S-1 12 M. ANCHO.	6.462/m	452.340
1.2	50ML	ML de vía idem anterior en TRAMO B-C VIA S-2 17 M. ANCHO.	5.200	260.000
1.3	115 ML	ML de vía idem anterior en TRAMO C-D VIA S-3 9 M. ANCHO.	10.680	1.228.200
1.4	38 ML	ML de vía idem anterior en TRAMO D-E VIA S-4 11'5 M. ANCHO.	11.980	455.240
1.5	200 m <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> de vía idem anterior en ROTONDA DEL FONDO DE SACO Ø 16 M.	1.335	267.000
1.6	380 ML	ML de vía peatonal en desmontes, rellenos y muros de contención en PEATONAL S-6 2'5 M. ANCHO.	6.340	2.409.200
1.7	160 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> de zona peatonal en desmontes, rellenos y muros de contención en PEATONAL S-6	1.520	243.200
			<b>TOTAL....</b>	<b>5.315.180</b>
			<b>CAPITULO I</b>	
			<b>TOTAL....</b>	<b>5.315.180</b>

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

EVALUACION ECONOMICA P-16 HALSODALEN

PARTIDA	NUMERO UNIDADES	DESIGNACION DE OBRA	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
<b>CAPITULO II.- RED VIARIA.</b>				
<u>PRIMER AÑO.</u>				
2.1	70 ML	ML de pavimentación de calzada vía con firme asfáltico compuesto por sub-base, base y capa de rodadura en TRAMO A-B DE VIA S-1 12 M ANCHO.	18.400	1.288.000
2.2	50 ML	ML de pavimentación de calzada idem anterior en TRAMO B-C DE VIA S-2 17 M ANCHO.	29.227	1.461.375
2.3	115 ML	ML de pavimentación de calzada idem anterior en TRAMO C-D DE VIA S-3 9 M. ANCHO.	12.990	1.493.850
2.4	38 ML	ML de pavimentación de calzada idem anterior en TRAMO D-E DE VIA S-4 11'5 M. ANCHO.	18.400	699.295
2.5	113 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> de pavimentación de calzada idem anterior en ROTONDA DEL FONDO DE SACO Ø 16 M.	2.165	244.645
2.6	70 ML	ML de pavimentación de aceras incluyendo relleno, solera y baldosín y bordillo por ML de vía en TRAMO A-B S-1.	6.000	420.000
			<b>TOTAL</b>	<b>5.607.165</b>

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



EVALUACION ECONOMICA P-16 HALSODALEN

PARTIDA	NUMERO UNIDADES	DESIGNACION DE OBRA	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
2.7	50 ML	ML de pavimentación aceras incluyendo relleno, solera y baldosín y bordillo por ML de vía en TRAMO B-C S-2.	6.000	300.000
2.8	115 ML	ML de pavimentación aceras incluyendo relleno, solera y baldosín y bordillo por ML de vía en TRAMO C-D S-3	5.000	575.000
2.9	38 ML	ML de pavimentación aceras incluyendo relleno, solera y baldosín y bordillo por ML de vía en TRAMO D-E S-4.	5.000	190.000
2.10	25 ML	ML de pavimentación aceras incluyendo relleno, solera y baldosín y bordillo por ML de vía en ROTONDA S-5.	5.000	125.000
2.11	380 ML	ML de pavimento en vía peatonal, incluyendo rellenos, bordillos, solera de hormigón y peldañado en su caso, y pavimento, en PEATONAL DE 2'5 M. ANCHO S-6.	4.762	1.809.560
2.12	160 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> de pavimento en zona peatonal, incluyendo rellenos, bordillos, solera de hormigón y pavimento.	1.905	304.800
			TOTAL....	3.304.360

CAPITULO II

TOTAL....8.911.525

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1.1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



EVALUACION ECONOMICA P-16 HALSODALEN

PARTIDA	NUMERO UNIDADES	DESIGNACION DE OBRA	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
<b>CAPITULO</b>	<b>III.- RED</b>	<b>DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE.</b>		
		<u>P R I M E R      A Ñ O</u>		
3.1	550	ML de conducción en red incluyendo tubería y piezas especiales, excavación, picón, relleno y anclajes.	3.570	1.963.500
3.2	1	UD de válvula de compuerta incluso p.p de pozo de alojamiento.	30.500	30.500
3.3	6	UD de acometida a parcela terminada.	57.041	342.246
3.4	5	UD boca incendio terminada.	44.800	224.000
3.5	1	UD de depósito de agua de abasto de 210 m <sup>3</sup> .	800.000	800.000
			<b>TOTAL....</b>	<b>3.360.246</b>

CAPITULO III

TOTAL....3.360.246

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha **1 OCT. 1996** acordó la  
**APROBACION "DEFINITIVA"** del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

EVALUACION ECONOMICA P-16 HALSODALEN

PARTIDA	NUMERO UNIDADES	DESIGNACION DE OBRA	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
<b>CAPITULO IV.- RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y DEPURACION.</b>				
<u>P R I M E R A Ñ O</u>				
4.1	50	ML de rejilla en calzada.	37.500	1.875.000
4.2	30	ML de desagüe de rejilla, ejecutado con conducto tubular, incluso excavación, tubería, relleno hormigón y piezas especiales.	3.800	114.000
4.3	7	UD pozo de registro, terminado.	42.207	295.449
4.4	6	UD pozo de acometida al desagüe de la parcela terminado.	49.800	298.800
4.5	390	ML de colector.	3.800	1.482.000
			<b>TOTAL 1º AÑO...</b>	<b>4.065.249</b>
<u>S E G U N D O A Ñ O</u>				
4.6	1	UD de estación de bombeo para la evacuación de aguas negras, incluyendo obra civil, bombas, aliviaderos, elementos auxiliares y eléctricos.	1.250.000	500.000
4.7	142	ML de conducción de elevación incluyendo tubería de presión, excavación, relleno y piezas especiales.	4.970	705.740

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha **L. 1 OCT. 1996** acordó la  
**APROBACION "DEFINITIVA"** del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

EVALUACION ECONOMICA P-16 HALSODALEN

PARTIDA	NUMERO UNIDADES	DESIGNACION DE OBRA	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
4.8	1	Ud estación depuradora 200 hab.	800.000	800.000
TOTAL			2º AÑO...	2.005.740
CAPITULO IV				
TOTAL...				6.820.989

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 11 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

EVALUACION ECONOMICA P-16 HALSODALEN

PARTIDA	NUMERO UNIDADES	DESIGNACION DE OBRA	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
<b>CAPITULO V.- REDES ELECTRICAS.</b>				
<u>PRIMER AÑO</u>				
5.3	255	ML de línea subterránea de baja tensión, incluso canalización, arquetas de registro y conductor.	2.540	647.700
5.4	1033	ML de línea subterránea para alumbrado público, incluso canalización, arquetas de registro, conductor y parteproporcional de puntos de luz y de cuadros de mando y protección.	1.100	1.136.300
<b>TOTAL 1º AÑO...</b>				<b>1.783.300</b>
<u>SEGUNDO AÑO</u>				
5.1	39	UD luminaria de jardín con poste para alumbrado	35.000	1.365.000
5.2	16	UD luminaria alta presión para alumbrado público vial.	60.000	960.000
5.5	1	UD de centro de transformación, incluyendo obre civil, transformador de 400KVA y aparamenta eléctrica.	1.300.000	1.300.000
<b>TOTAL 2º AÑO...</b>				<b>2.665.000</b>
<b>CAPITULO V</b>				
<b>TOTAL....</b>				<b>4.448.300</b>

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 11 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



EVALUACION ECONOMICA P-16 HALSODALEN

PARTIDA	NUMERO UNIDADES	DESIGNACION DE OBRA	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
<b>CAPITULO VI.- RED DE CANALIZACION TELEFONICA.</b>				
<u>PRIMER AÑO</u>				
6.1	100	ML de canalización para distribución de PVC Ø 110 mm, incluso excavación, hormigón y relleno.	1.146	114.600
6.2	1	UD de cámara de registro para cables de alimentación, incluso excavación y tapa y cerco de fundición.	38.350	38.350
6.3	1	UD de arqueta de registro para cables de distribución, incluso excavación y tapa y cerco de fundición.	28.457	28.457
6.4	6	UD de arqueta para terminal, incluye excavación y tapa y cerco de fundición.	6.047	36.282
TOTAL 1º AÑO....			217.689	
CAPITULO VI				
TOTAL....			217.689	

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

EVALUACION ECONOMICA P-16 HALSODALEN

PARTIDA	NUMERO UNIDADES	DESIGNACION DE OBRA	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
<b>CAPITULO VII.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.</b>				
<u>TERCER AÑO</u>				
7.1	968	M <sup>2</sup> de movimiento de tierras, desmonte y terraplén, con p.p. de obras de fábrica en la creación de plataforma en plaza.	287	277.816
7.2	968	M <sup>2</sup> de pavimento de plaza, incluso sub-base, de hormigón, losetas, cenefas y acabados.	1.123	1.087.008
7.3	968	M <sup>2</sup> de amueblamiento en plaza (banco, pérgolas, etc.).	850	822.800
7.4	125	M <sup>3</sup> de terraplén con productos procedentes de desmonte o préstamo incluso refino en jardines.	150	18.750
7.5	1.558	M <sup>2</sup> de muros, terrazas, setos y amueblamiento en jardines del parque.	580	903.640
7.6	1	UD de kiosko.	800.000	800.000
TOTAL 3º AÑO...			5.910.014	
				CAPITULO VII
				TOTAL... 5.910.014

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



EVALUACION ECONOMICA P-16 HALSODALEN

PARTIDA	NUMERO UNIDADES	DESIGNACION DE OBRA	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
CAPITULO VIII.- JARDINERIA Y RED DE RIEGO.				
<u>P R I M E R A Ñ O</u>				
8.1	1	UD de depósito acumulador agua de 150 m <sup>3</sup> uso exclusivo para riego, incluyendo excavación, hormigón e instalaciones.	450.000	450.000
8.2	550	ML de construcción para riego con agua depurada, incluso tubería, excavación y relleno y parte proporcional de piezas especiales.	3.600	1.980.000
8.3	250	M <sup>3</sup> de tierra vegetal de textura franca, libre de piedras y elementos extraños, con un mínimo del 3% de materia orgánica, colocada y extendida.	675	168.750
8.4	20	UD de árbol plantado, con incorporación de 500 gr. de abono mineral(12-12-17-2) en plantación, tutor en aquellas especies que le sea necesario, incluso apertura, cierre de hoyos y 2 riegos.	2.504	50.080

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

EVALUACION ECONOMICA P-16 HALSODALEN

PARTIDA	NUMERO UNIDADES	DESIGNACION DE OBRA	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
8.7	6	UD de palmera o crasa (ejemplar singular), con incorporación de 500 gr. de abono mineral (12-12-17-2) en plantación, tutores en aquellas especies que les sea necesario, incluso apertura, cierre de hoyos y 2 riegos.	9.600	57.600
<b>TOTAL 1º AÑO...</b>				<b>2.706.430</b>
<u><b>S E G U N D O      A Ñ O</b></u>				
8.5	50	UD de arbusto, trepadora o planta crasa, con incorporación de 250 gr. de abono mineral (12-12-17-2) en plantación, incluso apertura, cierre de hoyos y 2 riegos	1000	50.000
<b>TOTAL 2º AÑO</b>				<b>50.000</b>
<u><b>T E R C E R      A Ñ O</b></u>				
8.6	80	UD de planta vivaz o herbácea, con incorporación 100 gr. de abono mineral (12-12-17-2) en plantación, incluso apertura, cierre de hoyos y 2 riegos.	482	38.560
8.8	500	M <sup>2</sup> de césped o tapizante, con despégado, mullidos y nivelación del terreno, incorporación de turba o estiercol bien hecho (no pajizo), de mezcla de semillas	515	257.500

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

EVALUACION ECONOMICA P-16 HALSODALEN

PARTIDA	NUMERO UNIDADES	DESIGNACION DE OBRA	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
		o planta viva a marco real de 15 cm., incluso 4 riegos.		
			TOTAL 3º AÑO	...296.060
			CAPITULO VIII	
			TOTAL	...3.052.490

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1995 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

EVALUACION ECONOMICA P-16 HALSODALEN

PARTIDA	NUMERO UNIDADES	DESIGNACION DE OBRA	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
CAPITULO IX.- OBRAS EXTERIORES.				
<u>P R I M E R      A Ñ O</u>				
9.1	30	ML acometida general en alta tensión enterrada desde el punto de arranque en Halsodalen incluyendo p.p piezas especiales.	4.000	120.000
9.2	30	ML de conducción desde depósito regulador de abasto a Halsodalen para la acometida general de agua potable, incluyendo tubería, excavación, relleno y piezas especiales y anclajes.	8.635	259.050
9.3	15	ML de conducción Ø 30 de las aguas negras depuradas excedentes para acometer con la red general de evacuación de Halsodalen, incluyendo tubería, excavación, relleno, piezas especiales y anclajes.	8.970	134.550
TOTAL 1º AÑO.....			513.600	
CAPITULO IX				
TOTAL.....			513.600	

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



R E S U M E N

CAPITULO	PRESUPUESTO
I.- MOV DE TIERRA Y MURO DE CONTENCIÓN	5.315.180
II.- RED VIARIA	8.911.525
III.- RED DE AGUA POTABLE	3.360.246
IV.- RED DE AGUAS RESIDUALES	6.070.989
V.- REDES ELECTRICAS	4.448.300
VI.- RED DE CANALIZACION TELEFONICA	217.689
VII.- SISTEMA ESPACIOS LIBRES	3.910.014
VIII.- JARDINERIA Y RED DE RIEGO	3.052.490
IX.- OBRAS EXTERIORES	513.600
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>35.800.033</b>

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*

CUADRO RESUMEN PLAN DE ETAPAS

EJECUCION DE OBRAS	1 <sup>er</sup> AÑO	2º AÑO	3 <sup>er</sup> AÑO
RED VIARIO RODADO	COMPLETA	---	---
RED VIARIO PEATONAL	COMPLETA	---	---
RED SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES	COMPLETA	---	---
RED ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	COMPLETA	---	---
RED DE RIEGO JARDINERIA	COMPLETA	---	---
RED ELECTRICA	COMPLETA	---	---
RED ALUMBRADO PUBLICO	CANALIZACION COMPLETA	COLOCAR BACULOS CALLES	---
DEPURADORA AGUAS RESIDUALES RIEGO	---	COMPLETA	---
JARDINERIA	COMPLETO ARBOLES	COMPLETO ARBUSTOS	COMPLETO CESPEDES Y HERBOREAS
ESTACION BOMBEO AGUAS RESIDUALES	---	COMPLETA	---
ESTACION TRANSFORMADORA ENERGIA ELECTRICA	---	COMPLETA	---
RED TELEFONICA	CANALIZACION	---	---
ACONDICIONAMIENTO DE TODAS LAS PARCELAS	---	COMPLETA	---
EJECUCION DE LA PLAZA, ZONA DE JUEGO DE NIÑOS Y PEATONALES INTEGRADOS EN EL CONJUNTO	---	---	COMPLETA
EJECUCION DEL PARQUE EN ZONA INEDIFICABLE	---	---	COMPLETA
ACABADO EXTERIOR DE LAS PARCELAS DE SERVICIO	---	---	COMPLETA

• EJECUCION DEL COMERCIAL COMO APORTACION DEL 10% DE APROVECHAMIENTO; SE PRODUCE EN ESTA FASE LA GESTION DEL EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL Y DEL COMERCIAL CONFORME A LO EXPUESTO EN EL CAPITULO 7 DE LA MEMORIA REFERENTE A LA CONCERTACION MUNICIPAL.

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



CAP.	DESIGNACION	1 <sup>er</sup> AÑO	2 <sup>o</sup> AÑO	3 <sup>er</sup> AÑO	TOTAL/CAP.
I	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y MUROS DE CONTENCIÓN	5.315.180	---	---	5.315.180
II	RED VIARIA RODADA Y PEATONAL	8.911.525	---	---	8.911.525
III	RED DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	3.360.246	---	---	3.360.246
IV	RED EVACUACION AGUAS RESIDUALES Y DEPURACION	4.065.249	2.005.740	---	6.070.989
V	REDES ELECTRICAS Y ALUMBRADO PUBLICO	1.783.300	2.665.000	---	4.448.300
VI	RED DE CANALIZACION TELEFONICA	217.689	---	---	217.689
VII	SISTEMAS DE ESPAIOS LIBRES	---	---	3.910.014	3.910.014
VIII	JARDINERIAS Y REDES DE RIEGO	2.706.430	50.000	296.060	3.052.490
IX	OBRAS EXTERIORES	513.600	---	---	513.600
	TOTAL PRESUPUESTO	26.873.219	4.720.740	4.206.074	35.800.033

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 1 OCT. 1996  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature in blue ink]*