INGENIERIA
TECNICA
CANARIA

AVDA. DE CANARIAS, 20 - 2º C/D
EDIFICIO HUKANA
35002 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

PROYECTO DE

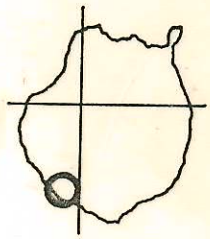
TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL AMPLIACION PUEBLO TAURO

PETICIONARIO

PUEBLO TAURO S.A.

SITUACION

TERMINO MUNICIPAL DE MOGAN



A G O S T O 1 9 9 4

SUBSANACION DE DEFICIENCIAS AL PLAN PARCIAL P-15

Se remite el presente Documento que sirve de corrección al Plan Parcial P-15 del término municipal de Mogán, en Gran Canaria, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de 4 de Noviembre de 1994 y suspendida su aprobación definitiva por la CUMAC de 24 de Enero de 1995, razón ésta que motiva la existencia del presente Documento.

Deficiencia nº 1 .- Se corrige la misma sustituyendo las páginas 67 y 68 del Texto Refundido sometido a aprobación definitiva y que se adjuntan a este documento.

Deficiencia nº 2 .- A pesar de estar recogida la ejecución del nudo de enlace con la C-812 y el vial de acceso "C" en el Plan Parcial del polígono P-17, cuyo plano nº 9 de la Red Viaria se adjunta, se recogerá en el Estudio Económico-Financiero del Plan (pgs. 41 y 42) la parte proporcional que correspondería al polígono P-15 en función del nº de camas aprobadas en las Normas Subsidiarias y que son :

* Polígono 15 .... 1.370
* Polígono 17 .... 7.396
  Total ..... 8.766 camas

Luego, la parte proporcional del P-15 sería del 15,62 % sobre un costo estimado del nudo y vial "C" de 30.000.000 pts, que asciende a 4.686.000 pts.

Deficiencia nº 3 .- En la página 3 de la Memoria del Texto Refundido del Plan Parcial se especifica como objetivo cumplir en lo sustantivo las directrices del Plan Insular en cuanto a densidad y productos turísticos.

==========

Las páginas 32 y 56 del Plan Parcial se sustituyen con el ánimo de aclarar el intento de adaptarse a las directrices del documento del PIOT de Gran Canaria, en cuanto al tipó y capacidad de la edificación en relación a la superficie de las parcelas de bungalows.

Sin embargo, entendemos que resulta imposible incorporar en la Normativa del Plan Parcial condiciones del Plan Insular de Ordenación del Territorio que no tenían vigencia en el momento de tramitarse en la sede municipal y que tampoco la tenía en el momento de celebrarse la CUMAC que motiva este documento, ni siquiera hoy mismo en que se trata de cumplimentar la mandatado por esa CUMAC.

Se adjuntan las páginas citadas anteriormente y que modifican a las del Texto Refundido del Plan Parcial P-15 y que son las nºs 32, 41, 42, 56, 67 y 68.

Las Palmas de Gran Canaria, a 31 de Enero de 1995

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo.- Francisco González Glez-Jaraba

C A P I T U L O I

1.- ANTECEDENTES

El presente Plan se desarrolla colindante al actual suelo urbano de Pueblo Tauro, cuyo Plan Parcial Remodelado fúe aprobado definitivamente por la Consejería de Politica Territorial con fecha 23.02.88.

Los terrenos están situados a unos 500 mts. de la intersección situada en el p.k. 75,900 de la C-812 de Las Palmas a Mogán (circunvalación Sur) y colindante con el suelo calificado como apto para urbanizar en Tauro, tal y como se aprecia en la hoja de planos n. 2.

Esta es una parte de la finca matriz propiedad de la Sociedad Pueblo Tauro, S.A. y que en la actualidad no se destina a ningún uso de tipo agrícola.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 15 NOV. 1994

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN SECRETARIA

El Consejero de Política Territorial por orden departamental de fecha 24 FEB. 1995 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a de de 19

GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL LAS PALMAS

C A P I T U L O II

PROMOTOR Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACIÓN

2.1.- PROMOTOR

El promotor del presente Plan Parcial es la Sociedad Pueblo Tauro, S.A. como propietaria única del Polígono 15, delimitado como apto para urbanizar en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACIÓN

El Plan Parcial que desarrolla el polígono P-15 de las Normas Subsidiarias de Mogán, se tramitó ante el Ayuntamiento el año 1.991 y fué aprobado inicial y provisionalmente. La aprobación definitiva del mismo no llegó a producirse, existiendo un acuerdo de la Comisión de Urbanismo de fecha 19 de noviembre de 1.991 en el sentido de suspender dicha aprobación definitiva, para subsanar deficiencias.

Posteriormente, y con motivo de la tramitación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, se modifican los parámetros que para la ordenación del uso turístico estaban contenidos en las NN.SS. de Mogán, razón por la que pareció improcedente subsanar las deficiencias y solicitar una vez más la aprobación definitiva del expediente.

En su lugar se ha planteado como más procedente redactar un MODIFICADO AL PLAN PARCIAL AMPLIACION DE PUEBLO TAURO para su aprobación definitiva.

En este intervalo de tiempo, se han mantenido conversaciones con el Ayuntamiento de Mogán, acerca del nuevo enfoque del sector turístico, en las que se pone de manifiesto la voluntad de potenciar el desarrollo de nuevos productos turísticos que mejoren la calidad de la oferta del sector. Entre estos productos, se consideran fundamentalmente los Campos de Golf, razón por la que iniciaron gestiones para la ejecución de uno en el mismo entorno. Estas gestiones han fructificado recientemente, por lo que en el momento presente se está tramitando en el Ayuntamiento la obligada Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias que posibilita la ejecución de un Campo de Golf en terrenos colindantes con el polígono P-15.

Es por esta circunstancia, por la que se plantea ahora la Modificación del citado Plan Parcial, aprovechando este momento también para ajustar el mismo a las directrices que, en cuanto al desarrollo de la calidad de los productos turísticos, se incluyen en el Plan Insular, razón por la que la justificación queda reforzada, al plantearse ahora la realización de plazas turísticas como apoyo a una infraestructura de ocio que puede suponer un mayor atractivo.

C A P I T U L O I I I

I N F O R M A C I Ó N U R B A N Í S T I C A

3.1.- NORMATIVA DE APLIACION

El presente Planeamiento cumplirá con lo dispuesto en la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás legislación concordante.

Se redacto el mismo al amparo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Mogán, promovidas por el citado Ayuntamiento y aprobadas definitivamente por la Consejería de Urbanismo y Media Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 17 de noviembre de 1987. Se ajustará pues el Plan Parcial a las determinaciones siguientes, definidas en las precitadas Normas Subsidiarias, para el polígono 15.

* Superficie: 171.000 m2.
* Uso: residencial - turístico.
* Uso permitido: comercial y administrativo.
* Densidad máxima: 20 viviendas/ha.
* N. de viviendas: 342.
* N. de habitantes: 1.370.
* Edificabilidad: 0,2 m2/m2. + 20% complementario.
* Zona deportiva: 20.000 m2. en zona baja del polígono.
* Sistemas generales: Zona libre de edificaciones a partir de la cota 70.
* Parcela mínima: 400 m2.
* Dotaciones complementarias: La zona comercial se dotará sin perjuicio de los aparcamientos públicos

existentes, de una plaza de aparcamiento por cada 30 m2. de superficie construida cerrada y de 0,03 m2 / m2 construido cerrado para recepción de basuras.

* Ordenanzas complementarias:

a) El volúmen edificatorio asignado a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de modo tal que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (n. 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, entendiéndo por tal la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.

c) El espacio libre resultante habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación debiendo realizarse un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

d) Computarán a efectos de volúmen construido todos los metros habitables con independencia de su situación respecto de la rasante.

e) La longitud de fachada no podrá superar los 90 mts. Todo ello siempre que en el suelo actualmente urbano, no

se afecte el aprovechamiento urbanístico de cada parcela, en cuyo caso será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes quedando sin efecto en estos supuestos, las anteriores ordenanzas.

Como complemento a esta Normativa y como consecuencia de plantear la adaptación de este planeamiento al Plan Insular de Gran Canaria, se han tenido en cuenta también los estándares que para densidad de habitantes en las zonas turísticas se determinan en él.

Se ha tomado para la distribución de superfícies de parcelas la relación:

En hoteles : 70 m2/suelo por cama
En bungalows : 80 m2/suelo por cama.

Para la edificación complementaria el uso residencial se ha tomado como base 5 m2 por cada cama, que se computa en el conjunto del plan.

Por último se han tenido en cuenta las especificacioens que hace el Reglamento de Planeamiento para las reservas de equipamientos de zonas libres, docentes e interés público y social, tanto si se considera como uso residencial ó terciario.

En cuanto a otras afecciones, se debe citar la que se desprende de que en el terreno existe el barranco de El Lechugal únicamente, cuyo deslinde del Cauce público fué solicitado del Servicio Hidráulico de Las Palmas y aún no ha sido ejecutado. No obstante, en el Plan se ha dejado prevista su canalización, con capacidad para desaguar 7,49 m3/sg. y que cubre las previsiones de la Avenida de 500 años.

3.2.- ADECUACIÓN DEL AMBITO DEL PLANEAMIENTO EN EL CONTEXTO MUNICIPAL

La implantación del uso residencial-turístico en el Municipio de Mogán, se concentra principalmente, en la franja costera. En este caso, estamos a unos 600 mts. de

la costa y corresponde a unas condiciones climatológicas excelentes.

Analizando la ubicación de los terrenos que configurán el presente Plan Parcial y cuyo objetivo principal es propiciar el desarrollo turístico de la zona costera del Municipio de Mogán, se observa lo siguiente:

a) Los terrenos están situados colindantes con el suelo urbano de "Pueblo Tauro", de uso residencial-turístico y cuyo Plan Parcial Remodelado, aprobo la Comisión de Urbanísmo y Medio Ambiente de Canarias con fecha 23 de febrero de 1988.

b) Del presente Plan, en la actualidad está construido el vial de acceso a la Urbanización actual de Pueblo Tauro, y este servirá de apoyo para el desarrollo del sistema viario interior.

c) El terreno es prácticamente llano en su zona Norte y con laderas del 30% de pendiente en su zona Sur.

d) El terreno a ordenar tiene accesibilidad en la actualidad a través del viario de entrada al suelo urbano de Pueblo Tauro que conecta directamente con la carretera C-812, en el P.K. 75.900. Este sistema Viario quedó así contemplado en las Normas Subsidiarias Municipales. Como mejora de la intersección, el Plan Parcial "Tauro", promovido por Taugal, S.A. y aprobado definitivamente por

la C.U.M.A.C. (29-07-89), incorpora la ejecución de un nudo, cuyo trazado se incorpora como anexo a este Plan Parcial.

e) Se ha protegido la ladera Sur del Plan a partir de la cota 40 en el extremo Oeste y de la 50 en el Este, con el fin de que la misma no cambie la aptitud del terreno y tenga el menor impacto ambiental posible.

f) En el ámbito del Plan, no existen valores que merezcan protección especial, por razones de flora, fauna, valores culturales, etc.

Por estas motivaciones, y con la pauta de que, los suelos urbanizables respetan al máximo los recursos naturales y se aminore los ambientales que todo desarrollo turístico provoca, estimamos que se cumplen los objetivos que las Normas Subsidiarias, y por tanto, la politica municipal, propugna para la planificación futura del municipio.

3.3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y ESTRUCTURAS DE LA PROPIEDAD

Los terrenos objeto de Planeamiento correspondiente al polígono 15, tienen una superficie de 171.000 m2., tal y como se especifica en las NN.SS. de Planeamiento de Mogán.

El ámbito del sector (polígono 15 según las NNSS) queda delimitado en la hoja de planos n. 2 y sus linderos son:

Al Norte, con calle de acceso a Pueblo Tauro, que a su vez, es lindero con el suelo apto para urbanizar de Tauro, con lindero de Pueblo Tauro y con el Barranco del Lechugal. Al Sur, con línea de nivel a la cota 60. Al Este con terrenos propiedad de Pueblo Tauro, S.A., y al Oeste con terrenos de Taugal, S.A.

Los terrenos son integramente propiedad de Pueblo Tauro Cauntry Club, S.A. y forman parte de la finca matriz propiedad de la misma, denominada finca "Los Morales".

Como anexo al presente Plan Parcial se presenta la Certificación Registral de los terrenos, en la que se acredita que la totalidad de los mismos pertenecen a la entidad promotora, sin que ninguna parte de ellos esté afectada por la delimitación del Monte Público de Tauro.

3.4.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

3.4.1.- Situación Geográfica

La Isla de Gran Canaria, se halla situada en las coordenadas:

Longitud 14 31´ 14" - 15 51´ 14"

Latitud 27 40´ 00" - 28 20´ 00"

Ocupando la zona centro-oriental del Archipielago Canario.

La zona de actuación del presente proyecto se ubica en la cota Sur-occidental de la Isla a la altura del p.k. 75,900 de la C-812 de Las Palmas a Mogán, lindero al Norte con el suelo urbano de "Pueblo Tauro".

3.4.2.- Geología

El mapa geotécnico general de E 1/200.000 sirve de base para el bosquejo de la geología de la zona.

La Isla de Gran Canaria está constituida por formaciones sedimentarias intercaladas con capas efusivas de ciclos independientes, incluye también sedimentos de origen marino.

Por orden decreciente de antiguedad se han diferenciado los tramos interno-estratigráfico y sedimentarios que se enumerán a continuación:

Sustrato volcánico

Serie basáltica J, aflora principalmente en la vertiente occidental desde el Puerto de Las Nieves hasta Mogán y desde el litoral hasta las cumbres de Tasarte-Tirma. Está formada por apilamiento de coladas, poco potentes de lavas basálticas con una potencia total de hasta 900 mts. y buzamientos inferiores a 12 grados. Los basáltos son vacudares presentando disyunción lajosa.

Complejo Traqui-sienítico. Aflora de la mitad Suroeste de Gran Canaria, desde las cumbres de Artenara y Alta Vista hasta las costas de Mogán - Arguineguin. Constituye una serie de rocas holocristalizadas subvolcánicas (traquitas y sienitas), con un conjunto muy variado de tobas de proyección, aérea, tobas soldadas, tufosolavas y lavas de composición traquitica, aliatines. En esta serie se incluye también un conjunto de depósitos sedimentarios continentales intercalados.

Serie Fonolítica. Ocupa gran parte de las laderas meridionales de la Isla. Está formada por coladas potentes de fonolita con intercaladas y depósito de pomez, formando paquetes de hasta 100 mts. Las fonolitas son rocas verdosas, compactas, duras y resistentes pero con marcada disyunción laminar lo que hace que a veces presente el aspecto de esquistos pizerosos.

Formación Prerroque Nublo. Constituida por basaltos olivinicos, tefritas, sedimentso continentales y aglomerados poco potentes. Aflora a lo largo de estrechas bandas, debajo de la serie Roque Nublo y constituye el basamento de las cumbres centrales de la Isla.

Los basaltos forman coladas de potencias pequeñas, poco soldadas y muy vacuoladas en los basaltos plagioclásicos. Con frecuencia están alteradas.

Las rocas tefriticas forman coladas maxivas de gran potencia con alteraciones parciales concéntricas, diferenciándose bolos de gran tamaño.

Los sedimentos continentales están formados de clastos de gran tamaño basáltico y tefríticos de la misma serie o baslato, fraquitos y fonolitas de serie anteriores. La matriz es de grano fino.

Formación Roque Nublo. Ocupa la parte central y unas promenentes de Gran Canaria, está formada por potentes y extensas mantas de roca polimetrica muy soldada, poligénicos y heterométricos, con grado de alteración generalmente alto y dada la grosura fisuración vertical de estos materiales se presentan escapes verticales de varios centenares de metros de altura que desciende hasta las laderas erosivas de las formaciones traquiticas subyacentes, tallados por numerosos y profundos barrancos.

Serie Ordendotica. Presenta pequeños afloramientos de la zona central de poca entidad y desconectados

entre si. está constituido por agujas y mesas lávicas de rocas alestinas que perforan y recubren los aglomerados de la formación "Roque Nublo". Son rocas compactas, masivas, poco estructurales, con disyunción irregular, negra o muy oscura en estado sano o gris ceniza cuando estan meteorizadas presentan alteración y disgregación en bolos.

Serie Basáltica II. Cubre gran parte de la mitad Noreste de Gran Canaria y en algunos puntos de la franja litoral Sur. Esta constituido por un conjunto de coladas y productos piroclésticos rojos y negros intercalados.

Presentan un elevado grado de alteración y a veces concentrados por procesos exogenéticos. La serie ha sufrido erosión internsa y se encuentra profundamente atravesada por la red de drenaje actual.

Serie Basáltica III. Constituye la mitad occidental de la Isleta y dispersos recintos de Tafira Alta, Tenoya y Galdar. En ella se incluyen cono de cinder erosionados pero que aún conservan gran parte de su morfología primitiva, de los cuales han partido numerosas coladas de potencia y extensión muy variable.

Son rocas basálticas de textura y estructura variable, de color rojo, negro, verdes o azules, bastante alterables o erosionables.

Serie Basáltica IV. Afora en Bandama y mitad Suroccidental de la Isleta. Formado por conos de acumulación piroclásticos que conservan intacta su estructura.

Rocas sedimentarias

Son depósitos conglomeráticos continentales ciocenicos y grandes avalanchas de edad variada.

Depósitos sedimentarios miocénicos. Es una de las formaciones más notables de la Isla, son conglomerados groseros de origen continental, pero con intercalaciones carcares muy ricas en sedimentos neriticos de mioceno medio. Su potencia es de hasta 10 mts.

Aflora en la mitad Noreste de la Isla. Las capas están constituidas por bloques de gran tamaño, en general bien rodadas y por fragmentos de granulometría muy variada.

Los cantos proceden en su mayoria de fonolitas masivas y, en menor proporción, de basaltos y traquitas antiguas.

Avalanchas de edad variada. Yacen en diversos sectores de la Isla. estan formadas por coluviones groseros de variada granulometría y grado de cimentación muy elevado.

Formaciones superficiales

Depósitos cólicos, cólico-aluviales y cólico-coluviales.

estan situados en la vertiente litoral Sur de la Isla, punta Noroeste y puntas aisladas del Sureste. Son arenas finas (-0,2 mm) de composición variada.

Depósito aluviales y aluvio-coluviales. De composición muy variada en fondos de barranco y ramblas yacen sobre sustratos volcánicos poco perforables.

Suelos aluviales y coluviales. Estan formados por los productos residuales procedentes de la alteración de las rocas anteriormente descritas. Se ubican en grandes extensiones en las zonas litorales del Este y Sur. Estos suelos tienen naturaleza basicamente arcillosa, con alto contenido en materia orgánica, sobre todo en dos 2-3 mts. superficiales. La potencia oscila entre 2 y 10 mts.

En los terrenos objeto del presente proyecto estan presentes los basaltos vacuolares correspondientes a la serie basáltica I, como substratos de las traquitas y fonolitas que colman las laderas de los valles del Lechugal y Tauro. Estas rocas holocristalinas aparecen con coloraciones pardas por su fuerte oxidación y con un grado alto de alteración erosiva por la fisuración del manto rocoso.

En los fondos de barranco y ramblas encontramos las suelos aluviales-coluviales de escasa potencia de uso agricola en la actualidad.

Por tanto, estima que los terrenos objeto de este Planeamiento son aptos para cualquier tipo de estructura edificatoria con cimentaciones normales, sin necesidad de acudir a cimentaciones especiales.

Los desmontes admiten fuertes taludes siendo su límite la seguridad. La excavación habrá de ejecutarse mediante voladuras excepto en las zonas de ramblas de los barrancos que admiten excavaciones por medio mecánicos. Los terraplenes podrán podrán ejecutarse con las tierras obtenidas de las zonas bajas de los barrancos.

3.4.3.- Morfología

Los aspectos morfológicos del terreno en el que se va a realizar el Planeamiento que más interesan son:

Hipsometría - Clinometría

La totalidad de los terrenos objeto del presente Proyecto, se encuentran entre las cotas 15 y 60.

La zona Norte del Plan, es una pendiente muy suave (inferior al 5%) y en cambio la zona Sur es de una pendiente media del 30%, quedando la edificación liberada por encima de la cota 50.

Accesibilidad

El ámbito del plan parcial es atravesado por un camino, que discurre paralelo al cauce del barranco y que parte del camino de acceso, hoy asfaltado que sirve de entrada a la urbanización Pueblo Tauro. Este camino que parte desde la carretera C-812 y que linda con el terreno a ordenar, constituyd el acceso natural hacia la futura zona urbana que ordena a través del presente plan parcial.

Distancias y vistas al mar

Toda la parcela se encuentra a una distancia media de 700 mts. desde la Playa de Tauro.

La isocroma de un usuario de la playa, considerando una velocidad tipo de 4 km/hr. nos arroja 10 minutos como máximo de desplazamiento a la playa.

En cuanto vistas al mar, sólo la edificación escalonada en la ladera Sur tendrá vistas.

3.4.4.- Climatología

Es sobradamente conocida la absoluta bondad del tiempo en el Sur-Oeste de Gran Canaria. De la simple contemplación de cualquier cuadro de temperaturas medias mensuales a distantas horas del día, para distintos años, se observa que las oscilaciones anuales medias entre mes más frio y mes más cálido, es sensiblemente 10gr.c. y 27gr.c.

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

En cuanto a la pluviometría, de todos es sabido el caracter de escasa e imprevisible que tiene en la Isla de Gran Canaria, registrándose un promedio de 300 mm. año en la Isla,, y que los bueno años de lluvia han sido 1953-54, 1962-63,,1967-68, 1971-72, 2978-79, 1984-85. En la zona Sur-Oeste de la isla, y concretarmente en la proximidades y ámbito

del planeamiento, se ubica la baja pluviométria insular. De los datos suministrados por los pluviométricos más próximos (San Jose de Arguineguin, Arguineguin-CESA, La Verga y Puerto Rico , tenemos que la pluviométria, arroja en 30 años de serie, un promedio de 100 mm. por año, y que la isoyeta de 100 mm. se sitúa entre Arguineguin y San Jose, aproximadamente discurriendo a 500 mts. de la costa, por lo que los terrenos de planeamiento al igual que Balito, Puerto Rico y La Verga, les corresponde un promedio anual de 90 mm. en la serie de 30 años examinada. Conviene destacar que las lluvias en esta zona, se provocan con temporales del Sur (armatan) y que tiene caracter torrencial, de muy corta duración, estimándose que en años de alta pluviométria, los días de lluvia no superán la media docena en el mes o meses que se producen las precipitaciones y el resto corresponde a días con sol luciendo.

3.5.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

Los terrenos afectados por el Planeamiento no han tenido ultimamente un aprovechamiento agrícola alguno.

En cuanto a edificaciones, existe una serie de cuarterías abandonadas, que serán demolidas por el Promotor, en la zona Sur del Plan.

En infraestructura existente, hay que destacar que existe en estos momentos un vial de acceso a las urbanizaciones "Pueblo Tauro" y "Halsodalen", que forman parte del presente Plan, así como, red de telefonía existente y estación depuradora que se ampliará en un segundo módulo.

3.6.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS DE APOYO

En cuanto a equipamientos, el presente Plan linda con el suelo urbano de Pueblo Tauro que cuenta con los siguientes equipamientos:

* Deportivo / prívado	4.940 m2.
* Asistencial	1.083 m2.
* Escolar	2.210 m2.
* Comercial	1.991 m2.
* Deportivo	2.046 m2.

Asimismo, en cuanto a servicios urbanos, repetir lo de la red de telefonía existente, la red de alta tensión, que pasa por encima de los terrenos clasificados, la carretera C-812 y el nuevo sistema general de carretera, de la cual parte un ramal que bordea el presente Plan de Este a Oeste, hasta enlazar con la C-812 actual.

C A P I T U L O I V

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

El objetivo principal de esta Modificación se centra en acomodar la ordenación urbanística del polígono a la ejecución de una zona principalmente hotelera que sirviendo de apoyo a un desarrollo de Campo de Golf, se integre posteriormente con el mismo constituir una sola unidad funcional.

Este objetivo nace para dar respuesta a dos aspectos de singular importancia para el futuro desarrollo del Municipio. En primer lugar la imposibilidad de implantar un Campo de Golf, como producto turístico en Mogán, fuera de esta localización y de la ya conocida de los altos de Cortadores. En segundo lugar, la poca capacidad del suelo como soporte de edificación dentro del ámbito del Campo de Golf, si se pretenden preservar sus valores naturales, lo que provocaría la insuficiente rentabilidad económica de su ejecución.

Ante estas circunstancias, se pensó en modificar el Plan Parcial para propiciar instalaciones hoteleras que asegurasen la viabilidad de la ejecución y la posibilidad de contar en esta zona con un producto turístico de calidad.

Los criterios fundamentales que se han tenido en cuenta para la Modificación son :

a) Respètar los aprovechamientos edificatorios que figuraban en el Plan Parcial, así como las superfícies destinadas a dotaciones públicas.

b) Introducir los estándares de calidad, referidos a densidades netas, especificados en el Plan Insular para la edificaciones turísticas.

==========

C A P I T U L O V

ESTUDIO DE ALTERNARIVAS

El Estudio de Alternativas del presente Plan se basa en la actual calle de acceso a Pueblo Tauro y en el ramal de enlace con el nuevo sistema general de carreteras. Con este esquema, se desarrollo los viales en ladera, consiguiendo una adaptación de las vías al terreno y evitando grandes desmontes o grandes muros posteriores.

En función de la orografía del terreno, se usan dos tipos de edificación perfectamente delimitadas, que son la construcción escalonada en la ladera Sur y el tipo de edificación de baja ocupación con posibilidad de ubicación hotelera en la parte Norte del Plan.

Por otra parte, se ha tenido que dejar 20.000 m2. de suelo para uso deportivo, cumplimentando lo descrito en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán.

Como consecuencia de las alternativas descritas, se ha concretado la estructura urbanística más adecuada, que se reseña en el capítulo VI de esta Memoria.

C A P I T U L O V I

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANISTICA

6.1.- LA ESTRUCTURA GENERAL.-

La estructura que urbanisticamente conforma la zona a ordenar queda definida por los siguientes elementos:

- El sistema viario interior.
- La implantación de los usos dotacionales.
- La localización del uso residencial.

6.1.1.- Estructura viaria y aparcamientos.-

El sistema viario del sector es muy simple y está concebido para posibilitar la conexión tanto con la zona residencial ya existente en Pueblo Tauro, como para el futuro Campo de Golf, cuya tramitación está ya comenzada.

Se trata pués de un eje principal que discurre paralelo al cauce del barranco y que enlaza en dos puntos con el acceso existente para la urbanización de Pueblo Tauro. Este eje divide el ámbito a urbanizar en las dos áreas que morfológicamente son diferentes, debido a sus condiciones topográficas. Al márgen de esta vía y de la que sirve de conexión inmediata con Pueblo Tauro, únicamente se realiza un vial de servicio para las parcelas R4 y R5, cuya longitud se ha restringido al máximo, con objeto de minimizar el impacto que su ejecución pudiera suponer.

La gran mayoría de los aparcamientos públicos se incluye en el sistema viario, con lo que por una parte se consigue un uso más cómodo y por otra se elimina el impacto visual que pudiera producir un gran espacio destinado a este uso.

6.1.2.- Los Usos Dotacionales.-

La implantación de los usos dotacionales define las zonas de mayor afluencia de personas en horas de ocio y es como consecuencia de ello por lo que se constituyen en elementos conformadores de la estructura urbana.

En la presente ordenación se localizan en el entorno del vial principal y en la parte más llana del terreno, con objeto de conformar un único centro de actividad dentro de la urbanización. Se proyecta una plaza central que se sitúa entre las zonas comercial y deportiva y en el entorno de ésta se localiza la zona docente.

El equipamiento social, cuyo uso previsible será el de guardería y centro de atención sanitaria se localiza junto a una zona de juegos y un jardín cuyo acceso principal es únicamente peatonal.

Con todo ello se ha tratado de conseguir que la zona central de la urbanización funcione como único centro de actividad, reservando el resto para zona residencial.

Con una visión principalmente proteccionista, se ha reservado como zona libre de edificación los terrenos altos del ámbito del plan, que se integran en el conjunto de la ladera del barranco.

6.1.3.- El Uso Residencial.-

El uso residencial se localiza en su mayoría en grandes parcelas, con objeto de que dentro de ellas existan tipologías edificatorias diferentes y que propicien una volumetría en la que se mezclen las zonas densas de edificación con las dispersas, constituyendo un continuo a cada lado del eje viario principal, como corresponde a desarrollos tipo hotel-bungalows, figura recomendada por el PIOT.

6.1.4.- División en Polígonos.-

Aprovechando la estructura viaria proyectada, se plantean dos unidades diferenciadas de cesión, equidistribución y urbanización que se corresponden con las dos partes en que divide el vial principal a la urbanización y que cumplen las condiciones especificadas en el artículo 145 del T.R. de la Ley del Suelo.

Estas unidades son las constituidas por una parte por las Parcelas R1, R2, R3 y C y por otra por las R4 y R5 y las características de los aprovechamientos de cada polígono son las que quedan reflejadas en el punto 8.7 de la presente memoria.

C A P I T U L O VII

DESCRIPCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS

7.1.- RED VIARIA

A la urbanización se accede a través del vial que desde la carretera C-812 penetra hasta la urbanización de Pueblo Tauro y que constituye un sistema general en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales.

La red viaria interior está constituída por los viales A, B, C y D y el peatonal que discurre paralelo al cauce del barranco.

Los viales A y B discurren sobre caminos ya existentes, asfaltado el B y de tierra el A que se aprovecharán ensanchándolos y reforzando su firme.

En todos los casos se ha procurado que el trazado se ajuste sensiblemente al terreno y con radios que propicien los giros de los vehículos. Las pendientes y rampas proyectadas no superan en ningún caso el 9 %, existiendo acuerdos verticales en todas las uniones.

Las características de las secciones tipo figuran en los planos del Plan y son las siguientes:

VIAL	ACERA	APARCAMIENTO	CALZADA	ACERA
A	2,00	2,50	7,00	2,00
B-C y D	2,00	2,50	5,50	2,00

Los peatonales tendrán 4 mts. de ancho.

El pavimento que se proyecta para los viales, tanto para la calzada como para los aparcamientos está constituido por la subbase granular de 15 cm. de espesor, sobre la que se disponen un riego de imprimación de 1,5 kg/m2. una capa de base bituminosa de 12 cm. de espesor, un riego de adherencia de 0,8 kg/m2. y capa de rodadura de 5 cm. de espesor.

El pavimento se remata con bordillo de hormigón tipo A-1 con solera y refuerzo de hormigón H-125.

Las aceras y peatonales de loseta hidráulica sobre solera de hormigón H-125 de 10 cm. de espesor.

La calle D requerirá un muro que será de hormigón en masa y tendrá una altura máxima de 4 mts.

7.2.- RED DE SANEAMIENTO

Se proyecta una red de saneamiento separativa por gravedad, con colectores de PVC de 300 mm de diámetro que discurre por el centro de las calles, con una longitud total de 640 mts. con 20 pozos de registro y 11 acometidas.

La red consta de un colector principal que discurre bajo la calle A, al que conectan dos secundarias, localizadas en las calles C y D.

Las aguas residuales son conducidad a la estación depuradora con una capacidad de dos módulos de 800 habitantes y que se localiza en el punto mas bajo de la urbanización. Estas aguas, una vez depuradas, se aprovecharán para riego de los espacios libres y del futuro campo de golf.

7.3.- RED DE ABASTECIMIENTO

Se ha proyecto una red de distribución mallada para asegurar el abastecimiento a la mayor parte de la población aún en caso de rotura de algún tramo.

Esta red conecta con la de Pueblo Tauro en la calle C, y está formada por 1.270 mts. de tubería de PVC de 100 mm. y de 60 mm. de diámetro que van situados bajo las aceras.

Se disponen, además, las válvulas y acometidas necesarias y las bocas de incendio prescritas en las normas vigentes.

Se proyectará un depósito de 1.000 m3. que se adosará y conectará al existente en Pueblo Tauro, para aumentar su capacidad de reserva.

En cuanto al suministro de agua, la propiedad cuenta con dos pozos que producen 27 l/sg. con lo cual nos da un rendimiento medio de 1.580 m3/día, capaz de suministrar ambas urbanizaciones (274+250 = 524 m3/día).

7.4.- RED DE TELEFONÍA

La red de telefonía se ajustará a las normas de la C.T.N.E. y está formada principalmente por 745 mts. de canalizaciones qaue discurren bajo las aceras y peatonales.

Dichas canalizaciones están formadas por 2 tubos de PVC de 110 mm. protegidos por hormigón.

La red consta, además, de 6 arquetas del tipo "D" y 38 del tipo "H".

La red conecta a la canalización telefónica existente bajo la acera de la calle B.

7.5.- RED DE AGUAS PLUVIALES

La red de pluviales está constituida por colectores de 300 mm. de diámetro que discurre por el centro de las calles y desaguan a la canalización del barranco.

La aguas son recogidas mediante rejas de drenaje situadas en el borde de la calzada.

El peatonal no tendrá red de drenaje, puesto que el agua se evacuará gracias a su pendientes transversal y verterá directamente a la canalización.

La longitud total de los colectores es de 890 mts. teniendo además la red 27 pozos de registro y 52 rejas de drenaje.

7.6.- LIMPIEZA, RECOGIDA Y ELIMINACION DE BASURAS

La producción de residuos sólidos se estimaba en 750 gm/h/día, según las Normas Subsidiarias en vigor, lo que nos da una cifra de 0,95 tn/día, o sea, con una media anuel del 90% de ocupación 300 tn/Año.

El método de eliminación debe de ser su traslado a la Planta de Recuperación de Residuos Sólidos del cabildo, ubicada en Juan grande (S. Bartolomé de Tirajana), o bien, con vertidos diarios en contenedores situados en puntos de recogida especial, designados por el Ayuntamiento y Cabildo Insular, a tal fin.

En todo caso se prohibirá el vertido simpre en vertedero o incineración.

La retirada de escombros y material sobrante producto de desmonte y excavaciones, y su vertido en zonas concretas, serán previamente aceptadas por la Administración actuante.

7.7.- DESCRIPCION GENERAL DE LA INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Las instalaciones que se preveen en la urbanización son las siguientes:

a) Red aerea de A.T. desde la línea de A.T. de GCKV que transcurre por encima de los terrenos hasta el linde del Plan. Desde este punto, va subterranea con 2 conductores unipolares de aluminio tipo RHV de 3 (1x1500 mm2. 12/20 kv.

Dicha instalación finalizará con cierre de anillo despues de pasar por E.T. n. 2 con red del suelo urbano de "Pueblo Tauro".

b) Construcción y montaje de dos estaciones transformadoras de tipo interior subterraneo, aislado hasta una tensión máxima de 24 kv. Con transformador de relación 20.000+-5+-10%/400-231 V de 1 x400 kva. Aparillaje prefabricado bajo estructura metálica.

c) Red subterranea de baja tensión, que alimentará las diferentes parcelas, incluso caja de distribución a parcelas con sus fusibles de protección.

d) Red de alumbrado público formado por luminarias que den un nivel de iluminación en la calle de penetración de 25 lux y las secundarias de 12 lux.

La red de suministro será subterranea.

C A P I T U L O VIII

CUADRO DE SUPERFICIES, APROVECHAMIENTOS Y DENSIDAD DE POBLACIÓN

De acuerdo con el plano parcelario se realiza el cuadro siguiente en el que se expresa la superficie de las parcelas, el uso principal al que se destina y tambien se hace cálculo de las unidades de parovechamiento que les corresponden en función de la edificabilidad y de las condiciones de situación de las propias parcelas.

8.1.- APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS.-

Los aprovechamientos lucrativos del plan son los que se recogen a continuación:

	Parcela	Superf. Suelo	Uso	Superficies construidas			Depor Priv.
				Resid	Comple	Total	
POLIGONO Nº1	R 1	35.900	Hotel Bungal	13.276	1.800	15.016	9.000
	R 2	3.370	Bungal Casas de Vac	990	---	990	---
	R 3	4.000	Bungal Casas de Vac	1.080	---	1.080	---
	C	2.060	Comer.	---	1.500	1.500	---
	TOTAL	45.330		15.346	3.300	18.646	9.000
POLIGONO Nº2	R 4	24.510	Hotel Bungal.	9.314	1.720	11.034	4.500
	R 5	25.240	Hotel Bungal	9.540	1.820	11.360	4.500
	TOTAL	49.750		18.854	3.540	22.394	9.000
SECTOR	TOTAL	95.080		34.200	6.840	41.040	18.000

De la interpretación del cuadro, se deduce que en el caso de agotar la densidad máxima de camas permitidas, tendríamos una relacilón de 73,60 m2 de parcela por cada cama y una edificación complementaria correspondiente a 5,30 m2 por cada cama, que cumplimenta las previsiones del Plan Insular de Gran Canaria.

8.2.- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.-

Las parcelas con aprovechamiento edificatorio no lucrativo, que forman parte de las cesiones obligatorias son las siguientes:

Social	1.000.- m2
Escolar y docente.....	5.000.- m2
Deportivo público.....	2.250.- m2
TOTAL	8.250.- m2

8.3.- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO.-

Los espacios pùblicos libres de edificación que no entran en el cómputo del sistema viario son:

Zona verde ajardinada	2.400 m2
Plaza pública	2.400 m2
Area de juegos	960 m2
Espacio libre a conservar	35.470 m2
TOTAL	41.230 m2

8.4.- DOTACION DE APARCAMIENTOS.-

La dotación de aparcamientos del Plan Parcial alcanza la cifra de 429 plazas (ver cuadro del apartado siguiente) que se distribuye de la forma siguiente:

- Anexos a la red viaria	258 plazas	PLAZAS - 40 / VIAS - 218
- En el edificios del Centro comercial....	50 plazas	
- En la parcela R-1	50 plazas	
- En la parcela R-4	35 plazas	M 1
- En la parcela R-5	36 plazas	
TOTAL	429 plazas.	

8.5.- DISTRIBUCION DE LAS SUPERFICIES DEL SUELO.-

Las superfícies del suelo que integran el presente plan parcial, así como los porcentajes respecto del total son los siguientes:

USO RESIDENCIAL	93.020 m2	54,40 %
USO COMERCIAL	2.060 m2	1,20 %
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.	8.250 m2	4,82 %
E.L. DE USO PUBLICO ...	41.230 m2	24,11 %
RED VIARIA Y APARC	25.930 m2	15,17 %
PARCELA RESIDUAL	510 m2	0,30 %
TOTAL	171.000 m2	100,00 %

Por otra parte se presenta un cuadro en el que se refleja el cumplimiento de las especificaciones del Reglamento de Planeamiento, en lo relativo a las reservas de suelo para las dotaciones públicas y aparcamientos, calculado en relación con la densidad de población.

	SISTEMAS E.L.		DOCENTES	SERVICIOS INTERES PUBLICO Y SOCIAL			APARCA-MIENTOS.
	JARDINES	AREAS JUEGO		DEPORTIVO	COMERCIAL	SOCIAL	
REGLAMENTO	4.770	954	3.816	1.908	318	954	410
P.PARCIAL	4.800	960	5.000	2.250	1.500	1.000	429

8.6.- DENSIDAD DE POBLACION.-

La población máxima que puede albergar el ámbito del plan parcial se corresponde con la realización de edificación puramente hotelera en las parcelas R-1, R-4 y R-5, en cuyo caso supondría un total de 1.292 habitantes, de los que 1.223 serían plazas hoteleras y 69 en casas de vacaciones y bungalows.

Estas camas corresponden a la aplicación de los standares del PIOT, considerando 1 cama cada 70 m2 de suelo en las parcelas R-1, R-4 y R-5 y un bungalow de 3 camas cada 306 m2 de suelo en la parcela R-2 y un bungalow de 3 camas cada 333 m2 de suelo en la parcela R-3.

En el caso de que en las parcelas R-1, R-4 y R-5 se optase por realizar también casas de vacaciones, la densidad decrecería, en función de considerar como máximo un habitante (plaza hotelera) por cada 70 m2 de superfície de parcela en hoteles y un habitante por cada 100 m2 de parcela en casas de vacaciones.

8.7.- APROVECHAMIENTO TIPO.-

Para concretar la cesión al Ayuntamiento que se deriva del aprovechamiento del Plan, se presenta el cálculo del aprovechamiento tipo de cada uno de los polígonos y que es el siguiente:

El Consejero de Política Territorial por orden departamental de fecha 24 FEB. 1995 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a ..... de ..... de 19 —

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL - LAS PALMAS

	SISTEMAS E.L.		DOCENTES	SERVICIOS INTERES PUBLICO Y SOCIAL			APARCA-MIENTOS.
	JARDINES	AREAS JUEGO		DEPORTIVO	COMERCIAL	SOCIAL	
REGLAMENTO	4.770	954	3.816	1.908	318	954	410
P.PARCIAL	4.800	960	5.000	2.250	1.500	1.000	429

8.6.- DENSIDAD DE POBLACION.-

La población máxima que puede albergar el ámbito del plan parcial se corresponde con la realización de edificación puramente hotelera en las parcelas R-1, R-4 y R-5, en cuyo caso supondría un total de 1.292 habitantes, de los que 1.223 serían plazas hoteleras y 69 en casas de vacaciones y bungalows.

En el caso de que en las citadas parcelas se optase por realizar también casas de vacaciones, la densidad decrecería, en función de considerar como máximo un habitante (plaza hotelera) por cada 70 m2 de superfície de parcela en hoteles y un habitante por cada 100 m2 de parcela en casas de vacaciones.

8.7.- APROVECHAMIENTO TIPO.-

Para concretar la cesión al Ayuntamiento que se deriva del aprovechamiento del Plan, se presenta el cálculo del aprovechamiento tipo de cada uno de los polígonos y que es el siguiente:

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 15 NOV. 1994

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

POLIGONO	SUPERFICIE m2	EDIFICACION m2	A.M.
1	70.385	18.646	0,265
2	100.615	22.394	0,225
TOTAL	171.000	41.040	0,240

8.8.- CUMPLIMENTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.-

De la misma forma que se ha expresado anteriormente la cumplimentación de las especificaciones del Reglamento de Planeamiento en cuanto a dotaciones y de las determinaciones del Plan Insular en lo relativo a densidades, se presenta en este apartado la que corresponde a las vigentes Normas Subsidiarias de Mogán:

Superfície del sector : 171.000.- m2

Uso : Residencial-Turístico

Uso tolerado : Comercial y administrativo.

Densidad : 18,89 viv/ha. (tomando una vivienda por cuatro camas en el caso mas desfavorable).

Nº de habitantes: 1.292 h < 1.370 de las N.S.

Edificabilidad : 34.200 m2 (0,2 m2/m2) en Residencial y 6.840 (20 %) en complementario.

Suelo deportivo : 20.250 m2

Se deja libre de edificación toda la zona de cota superior a los 50 m. (70 m. de las Normas).

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *provisionalmente*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 15 NOV. 1994

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN SECRETARIA

El Consejero de Política Territorial por orden departamental de fecha 24 FEB. 1995 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a de de 19

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL - LAS PALMAS

La zona comercial, lleva un sótano incluído en la totalidad de la parcela con capacidad para 50 vehículos que corresponde a una plaza de aparcamiento por cada 30 m2. de edificación.

Con todo ello se cumplimentan las condiciones de las Normas Subsidiarias.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 15 NOV. 1994

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN SECRETARIA

El Consejero de Política Territorial por orden departamental de fecha 24 FEB. 1995 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a ..... de ..... de 19 ..

PP

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL - LAS PALMAS

(B) PLAN DE ETAPAS

Se trata de especificar de una forma detallada el proceso que en función del tiempo se va a seguir para la Urbanización del terreno .

Las obras de Urbanización se programan en dos etapas que correspondientes a los polígonos delimitados.

Este programa coincide con la ejecución secuencial de los dos polígonos, uno en cada etapa. Los polígonos cumplen los requisitos legales y se constituyen como unidades de urbanización cesión y equidistribución.

La descripción de las etapas es la siguiente:

1A. ETAPA

Tiene una duración total de 2 años, a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización del mencionado polígono.

Se trata de ordenar en esta Etapa la zona comprendida entre el vial de penetración a Pueblo Tauro y Hadsodalen y el ramal de enlace al Sistema General viario con inclusión de la canalización del barranco y peatonal paralelo.

En esta Etapa se incluyen aquellas obras de infraestructura que son necesarias para que la urbanización pueda funcionar, que son:

- Un módulo de depuradora de 750 hab. ampliable en una segunda etapa.
- Depósito regulador de 500 m3.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 15 NOV. 1994

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN SECRETARIA

El Consejero de Política Territorial por orden departamental de fecha 24 FEB. 1995 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a ..... de ..... de 19 ..

GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL LAS PALMAS

- Mejora de viales de penetración a Pueblo Tauro, y viales A, B y C.

- Red de alta tensión y de distribución en este polígono.
- Redes de agua, saneamiento y telefonía del polígono 1.

2A. ETAPA

Tiene una duración de 3 años contados desde la conclusión de la 1a. Etapa quedaría concluída la urbanización.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *provisionalmente* en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 15 NOV. 1994

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN SECRETARIA

El Consejero de Política Territorial por orden departamental de fecha 24 FEB. 1995 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a de de 19

PD

GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL LAS PALMAS

SISTEMA DE ACTUACION Y PREVISIONES SOBRE LA CONSERVACION DE LA URBANIZACION

1.- CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANTEAMIENTO.

Como cumlimiento por tratarse de de un Planeamiento de iniciativa prívada, se incluye este Anejo para cumplimentar la Ley del Suelo y determinar los aspectos que se dictan en los art. 46 y 64 del R. de Planeamiento.

Nombre y dirección de los afectados:

Pueblo Tauro, S.A. (C.I.F. A-35010628)
c/ canada, 5
Pueblo Tauro - Mogán

2.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y PREVISION SOBRE SU CONSERVACION

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo, mediante el SISTEMA DE COMPENSACION, adoptado entre los sistemas de actuación urbanística, enumerados en el artículo 119 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Se elije este sistema por entender que es el más adecuado a las características de la actuación y por haber comprobado que el Ayuntamiento de Mogán, no tiene interes ni en expropiar terrenos en esta zona, ni en gestionar la urbanización, por lo que queda descartados los sistemas de expropiación y cooperación.

En todo caso, el Ayuntamiento de Mogán en los actos de las aprobaciones inicial y provisional, puede optar por imponer otro sistema si ello pareciera conveniente.

En su momento se constituirá la Junta de Compensación de acuerdo con los artículos 126 - 130 de la Ley del Suelo y 157 y siguientes del Reglamento de Gestión, si ello fuera necesario.

La conservación de la urbanización hasta el momento que sea recibida por el Ayuntamiento de Mogán, será obligación de los promotores. Para una mejor gestión de la misma, en base a los artículos 68 y siguientes del Reglamento de Gestión se creará una entidad Urbanistica colaboradora de Conservación, en la que se integrarán la totalidad de los propietarios del suelo de la urbanización, de forma que puedan tener una duración ilimitada. En sus bases se determinará la forma de participar y los porcentajes que corresponden a cada propietario del suelo y a la Administración actuante.

3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA ORDENACIÓN

Nos remitimos aqui a la memoria de la Modificación del Plan, recordando únicamente los puntos más importantes:

- Especificaciones de las NN.SS. Municipales de Mogan.
- Adaptación a las directrices del Plan Insular.

Estos puntos, justifican la conveniencia de la redacción de este Planeamiento.

4.- COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS

Los promotores de la urbanización, por medio del presente documento se comprometen ante el Ayuntamiento de Mogán a:

1) Entregar el Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de seis meses a partir de la publicación de la aprobación definitiva de este Planeamiento.

2) A realizar las obras de urbanización de acuerdo con el Plan de Etapas. Este Plan de Etapas se entiende que tendrá una flexibilidad tal que permita aplazar las fases de ejecución en un 30% del tiempo. En este caso se debe comunicar esta circunstancia al Ayuntamiento de Mogán. Igualmente se podrá anticipar su ejecución si convieniese al promotor.

Las obras de urbanización que construirán los promotores son las que se establecen en el artículo 59 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación a los 53 y 55 del Reglamento de Planeamiento.

La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento se hará por el procedimiento que éste tiene ya establecido.

3) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que quedan establecidos en el artículo 46 del Reglamento de Gestión Urbanística, con los usos que en el Plan se determinán.

Por otra parte los futuros propietarios se deben comprometer a subrogarse en la proporción que les corresponda de las obligaciones de los promotores en cuanto a conservación de la urbanización.

4) El promotor se compromete a presentar conjuntamente con el proyecto de urbanización, el proyecto de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, en el que quedarán reflejados los suelos correspondientes a las cesiones obligatorias y su sistema de conservación hasta la entrega de la urbanización al Ayuntamiento de Mogán.

5.- GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

En primer lugar se debe considerar como garantía del cumplimiento de los compromisos la propia redacción de esta modificación para su adaptación tanto al reciente Plan Insular, como a las numerosas directrices propuestas por el Ayuntamiento para la redacción de su Plan General.

En segundo lugar, la constitución de un nuevo convenio urbanistico que sustituye a los anteriores, que han quedado obsoletos, bien sea por incumplimiento de los compromisos contraidos por las partes, ó bien por haber variado sustancialmente las circunstancias urbanísticas. De este nuevo convenio se presenta el texto como anexo al plan parcial, dentro del que se contempla el cumplimiento de las condiciones referenes a la conclusión de la urbanización del actual suelo urbano de Pueblo Tauro.

Para asegurar estas garantías y responder de forma concreta a estos compromisos ante el Ayuntamiento, la Sociedad Promotora realizará un depósito a favor de aquel por un importe del 6% por cualquiera de los medios legalmente admitidos y que sería retirado con la conclusión de las obras de urbanización. El momento de la constitución del depósito deberá ser fijado por el propio Ayuntamiento en el acto de la aprobación provisional.

6.- MEDIOS ECONOMICOS

Los medios económicos de que disponen los promotores en la actualidad se centran por una parte, en el valor de los terrenos escriturados con valor de 90.000.000 pesetas de los que corresponden a este Plan 40.000.000 pesetas.

De otra parte, el capital social declarado por la entidad PUEBLO TAURO, S.A. es de 24.500.000 pesetas.

(D) ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

1.- CONSIDERACIONES GENERALES

En consonancia con lo prévisto en el artículo 83 de la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (artículo 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley) se determinará la evolución de las obras de urbanización, que demuestre la posibilidad de llevar a cabo la Ordenación prévista y garantice la disponibilidad de medios para su total ejecución, y como toda promoción prívada, pérmita obtener un beneficio económico que haga la promoción rentable.

2.- EVALUACION ECONÓMICA DE LAS OBRAS PROYECTADAS

El costo de ejecución material de las obras de urbanización sería:

* Parte Prop. nudo y vial acceso ...	4.686.000,-
* Red viaria	52.450.000,-
* Red de saneamiento	20.800.000,-
* Red de abastecimiento	6.000.000,-
* Red de alumbrado público	13.560.000,-
* Red de alta y media tensión	17.850.000,-
* Red de baja tensión	6.080.000,-
* Red de telefonía	1.150.000,-
* Varios y acondicionamiento exteriores	7.150.000,-
TOTAL COSTO DEL PLAN	**129.726.000.-**

Y de acuerdo con las etapas establecidas, y visto lo anterior tenemos:

El Consejero de Política Territorial por orden departamental de fecha 24 FEB. 1995 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a ____ de ____ de 19__

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL - LAS PALMAS

(D) ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

1.- CONSIDERACIONES GENERALES

En consonancia con lo previsto en el artículo 83 de la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (artículo 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley) se determinará la evolución de las obras de urbanización, que demuestre la posibilidad de llevar a cabo la Ordenación prévista y garantice la disponibilidad de medios para su total ejecución, y como toda promoción prívada, pérmita obtener un beneficio económico que haga la promoción rentable.

2.- EVALUACION ECONÓMICA DE LAS OBRAS PROYECTADAS

El costo de ejecución material de las obras de urbanización sería:

* Red viaria	52.450.000,-
* Red de saneamiento	20.800.000,-
* Red de abastecimiento	6.000.000,-
* Red de alumbrado público	13.560.000,-
* Red de alta y media tensión	17.850.000,-
* Red de baja tensión	6.080.000,-
* Red de telefonía	1.150.000,-
* Varios y acondicionamiento exteriores	7.150.000,-
TOTAL COSTO DEL PLAN	**125.040.000.-**

Y de acuerdo con las etapas establecidas, y visto lo anterior tenemos:

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *provisionalmente*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994

15 NOV. 1994

Mogán

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

Obras	1a. Etapa	2a. Etapa
Red Viaria	41.401.000,-	15.735.000,-
Saneamiento	14.560.000,-	6.240.000,-
Abastecimiento	3.900.000,-	2.100.000,-
Alumbrado público ..	6.373.200,-	7.186.800,-
Alta y media tensión	8.850.000,-	9.000.000,-
Baja tensión	4.012.500,-	2.067.500,-
Telefonía	740.000,-	410.000.-
Varios	5.100.000,-	2.050.000,-
	84.936.700.-	44.789.300,-

3.- REPERCUSION DEL VALOR DE LA URBANIZACION EN EL PRECIO DEL SUELO

Para la estimación de la repercusión del costo de la operación sobre la superfície del suelo con aprovechamiento lucrativo, se consdieran los siguientes factores:

a) Superfície de suelo lucrativo : 95.080 m2.
b) Valor inicial del suelo : 2.500 ptas/m2.
c) Costo de la urbanización : 129.726.000 ptas.
d) Aumento del costo por gastos de tramitación, gestión y financiación: 35 % s/ inversión.

Con ello, el valor del suelo lucrativo será el siguiente:

$$Vs = \frac{2.500 \times 171.000 + 129.726.000 \times 1,35}{95.080} = 6.338,10 \text{ ptas/m2}$$

Este valor, comparando con los actuales precios del mercado, permite plantear la ejecución del plan, asegurando la rentabilidad de la inversión.

El Consejero de Política Territorial por orden departamental de fecha 24 FEB. 1995 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a ..... de ..... de 19 —

GOBIERNO DE CANARIAS · CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL · LAS PALMAS

Obras	1a. Etapa	2a. Etapa
Red Viaria	36.715.000,-	15.735.000,-
Saneamiento	14.560.000,-	6.240.000,-
Abastecimiento	3.900.000,-	2.100.000,-
Alumbrado público ..	6.373.200,-	7.186.800,-
Alta y media tensión	8.850.000,-	9.000.000,-
Baja tensión	4.012.500,-	2.067.500,-
Telefonía	740.000,-	410.000.-
Varios	5.100.000,-	2.050.000,-
	80.250.700.-	44.789.300,-

3.- REPERCUSION DEL VALOR DE LA URBANIZACION EN EL PRECIO DEL SUELO

Para la estimación de la repercusión del costo de la operación sobre la superfície del suelo con aprovechamiento lucrativo, se consdieran los siguientes factores:

a) Superfície de suelo lucrativo : 95.080 m2.
b) Valor inicial del suelo : 2.500 ptas/m2.
c) Costo de la urbanización : 125.040.000 ptas.
d) Aumento del costo por gastos de tramitación, gestión y financiación: 35 % s/ inversión.

Con ello, el valor del suelo lucrativo será el siguiente:

$$Vs = \frac{2.500 \times 171.000 + 125.040.000 \times 1,35}{95.080} = 6.271,60 \text{ ptas/m2}$$

Este valor, comparando con los actuales precios del mercado, permite plantear la ejecución del plan, asegurando la rentabilidad de la inversión.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 15 NOV. 1994

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN SECRETARIA

O R D E N A N Z A S

INTRODUCCIÓN

Las presentes Ordenanzas tienen aplicación en el ámbito del Plan Parcial de AMPLIACION DE PUEBLO TAURO definido como sector único en las NN.SS. Municipales de Mogan. Para aquellos aspectos que no queden definidos en las presentes Ordenanzas, la Normativa de las NN.SS. tendrán el caracter de complementario, por lo que sería de aplicación.

C A P I T U L O I

ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

1.- EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Una vez aprobado el presente Plan Parcial, deberá procederse a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización, que lo desarrollan en cumplimiento del artículo 15 de la vigente Ley del Suelo.

2.- SERVICIOS URBANOS MÍNIMO

Los servicios úrbanos mínimos exigibles a efectos de concesión de licencias de edificación son los de pavimentación, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público.

En el Proyecto de Urbanización será obligatorio incluir la canalización subterranea para el establecimiento del servicio telefónico, el tratamiento de los cauces públicos, los ajardinamientos y el acondicionamiento de la zona marítimo - terrestre.

3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

En los Proyectos de Urbanización, acondicionamiento o edificación que fuere necesario, las previsiones mínimas para el cálculo de la dotación total de agua se hará en base a los dos sumandos siguientes:

1) Agua potable para uso doméstico con un mínimo de 175 litros/habitante/día.

2) Agua para riegos, piscinas y otros usos, dependiendo de las características de la ordenación.

La dotación total resultante no será inferior a 200 lt/h/día, debiéndo quedar garantizadas las condiciones de suministro, potabilidad e higiene.

La capacidad total de los depósitos (aljibes colectivos o depósitos individuales en cada caso), se atenderá a un mínimo de poder cubrir las necesidades de dos dias punta.

4.- EVACUACIÓN DE RESIDUALES Y PLUVIALES

El caudal a considerar para el estudio del alcantarillado y saneamiento será cálculado para la dotación de aguas, en lo que se refiere a aguas negras, excepto lo previsto para riego. En todo caso nunca será inferior a 200 lt/hab/día. El vertido a cauce público, si existierán, o la entrega a aguas residuales se adaptará a lo dispuesto en la Reglamentación vigente, en cuanto a vertidos de aguas residuales y al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de Presidencia de Gobierno y como complemento a lo previsto en la NTE-IS e ISD del ya desaparecido Ministerio de la Vivienda.

5.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Tanto los consumos domésticos mínimos como las condiciones de la instalación se atenderán a lo dispuesto en el Reglamento de baja tensión, y todo lo referente a casetas de transformación al Reglamento de Estaciones de Transformación.

6.- ALUMBRADO PÚBLICO

El **nivel de iluminación**, medido sobre la calzada se fijará de acuerdo con el tipo de intensidad del tránsito y por el grado de reflexión del recubrimiento de la calzada.

Atendiéndose a los standars normalmente utilizados y avalados por la experiencia, sería:

Tipo de via	Nivel medio iluminación
Distribuidor principal	22 lux
Distribuidor normal	15 lux
Servicio	10 lux

La **uniformidad** es junto al nivel de iluminación una importante característica del alumbrado público, debiendo evitarse sobre el pavimento las manchas alternativas de luz y sobras.

La relación entre iluminación máxima no deberá pasar de 6 vías principales y secundarias, ni de 8 para las colectoras o de reparto de grupos de edificios.

Una uniformidad suficiente deberá conseguirse en las calles colectoras y de reparto con colocación de las liminarias en cordon a un sólo lado de la calzada y con altura aproximada

al techo de aquella. La relación entre la altura y la separación de los puntos de luz debe ser de 1:2 a 1:3 para las lámparas concentradoras y de 1:3 a 1:4 para las dispersoras.

7.- PAVIMENTACION

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de **circulación rodada** responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito prévisto, debiéndose emplear en toda la red viaria el acabado de hormigón asfáltico.

La sendas peatonales y pasos de nueva implantación irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, dependiéndo su anchura del destino prévisto.

8.- PLANTACIONES

Plantaciones de arbolado y jardinería. Los espacios libres restantes, tanto públicos como prívados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, aceras, calles, plazas, sendas, aparcamientos, etc., o zonas deportivas, se tratarán con el caracter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas librses de descanso, esparcimiento y juego de niños. En las parcelas de titularidad privada se plantará un árbol por cada 200 m2 de superfície libre de edificación.

Las plantaciones de arbolado enalineacions de calles, paseos y plazas se efectuarán con el espacio necesario que permita su suficiente desarrollo.

En todo caso, habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos, intentándose al máximo el empleo de especies autóctonas.

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 produzcan zonas de barro y polvo, admitiéndose la construcción de aceras debidamente dispuestas para desaguar las aguas pluviales. En estas zonas deberá colocarse un número suficiente de bancos.

Los taludes no sobrepasarán las pendientes del 33% y se tratarán con jardinería, escogiéndose las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso.

En casos de mayores pendientes será necesario la construcción de terrazas de forma tal que no sobrepase dicho 33%.

C A P I T U L O II

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION

9.- DEFINICIÓN

Son aquellas que regulan la edificación del suelo de una forma general para para todo el ámbito del Plan.

10.- CLASIFICACIÓN

Se dividen en:
* Normas generales de uso.
* Normas generales de volúmen.
* Normas generales de higiene.
* Normas generales de estética.

11.- NORMAS GENERALES DE USO

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mútua, se establecen los siguientes grupos de usos del perímetro del Plan.

Usos

- Hoteles y hotel de bungalows.
- Casas de vacaciones.
- Comercial y de oficinas.
- Administración Pública y Sanitario.
- Cultural.
- Deportivo.
- Zonas libres de uso público.
- Aparcamientos y garajes.

En la carpintería de exteriores se recomiendan los tonos fuertes y oscuros.

Los elementos de cubrición se realizarán preferentemente mediante cubiertas planas no visitables, admitiéndose las cubiertas inclinadas al estilo del lugar y prohibiéndose expresamente todo tipo de pizarras y cubiertas de planchas del tipo del fibrocemento y similares.

Los remates de chimeneas de ventilación y otros elementos de extracción se harán al estilo del lugar.

Para la defensa del medio natural se recomienda adaptar las edificaciones a las condiciones del terreno. En este sentido, será obligatorio justificar en los proyectos de edificación:

Primero:

Que le volumen de excavación de tierras nunca será mayor del 50% del volumen total construido, salvo que atendiendo a lo especificado en las Ordenanzas de cada parcela para cumplir con la altura exigida haya que realizar una excavación superior, justificandose expresamente tal extremo.

Segundo:

Los cortes verticales en el terreno nunca podrán superar la altura de la edificación para no quedar aparentes una vez concluida la obra, salvo que por razanes de la altura de edificación exigida por las Ordenanzas haya que vaciar hasta rasante de parcela, en cuyo caso el corte de terreno visible se tratará de forma tal que no haya una acusada diferencia entre este y el resto del terreno natural.

Tercera:

Los muros de cerramiento de las parcelas se realizarán con piedras del lugar, al menos en su apariencia externa. Igualmente serán chapados de piedra los muros de contención de tierras que vayan a quedar a la vista. Queda prohibido la colocación de verja o cualquier otro elemento de cierre sobre la máxima altura permitida para los muros de cerramiento.

Cuarta:

Se prohiben los letreros luminosos fuera de las parcelas destinadas al uso comercial. de existir letreros en los edificios, deberán ser opacos y se adosarán a los paramentos verticales, pudiendose iluminar mediante focos.

Quinto:

Los muros de cerca no serán superiores a 1,20 m. y chapados en piedra del lugar, salvo que al objeto de definir rasantes por medio de Estudio de Detalle, aparezcan estos como muros de contención en cuyo caso podrán rebasar dicha altura, pero siempre chapados con aparejo rústico de piedra del lugar.

Sexto:

Se prohiben colores vivos en los exteriores de los edificios. Se cuidará de manera especial las soluciones estéticas dadas a las cubiertas visibles desde las zonas altas, tratando estas como si de una fachada se tratara

Septimo:

Las anteriores condiciones se reflajarán en los contratos del compra-venta, para su aceptación expresa por parte del adquiriente de parcelas.

C.- ORDENANZAS ESPECIFICAS.

32.- DEFINICION.-

Son aquellas cuya aplicación es especifica para cada una de las parcelas que existen en el ámbito de este Plan Parcial.

33.- PARCELA R.1.-

Uso : Hotelero, hotel bungalow o conjunto de casas de vacaciones.

Usos permitidos : Comercial, deportivo y de ocio, como complementario al hotelero y vinculados a la edificación principal.

Edificabilidad: 0,434 m2/m2

Ocupación máxima : 30 %

Alturas permitidas: 2 plantas

Retranqueos : 5 m. a todos los linderos.

Plazas de aparcamientos : 50 plazas.

Uso deportivo : 9.000 m2 de suelo.

Superf. Construída mínima de uso complementario : 1.800 m2.

34.- PARCELAS R.2 y R.3.-

Uso: Bungalows. Conjunto de casas de vacaciones.

Edificabilidad : Parcela R.2 ..... 0,294 m2/m2

Parcela R.3 ..... 0,270 m2/m2

Ocupación máxima : 30 % para una planta y 20 % para dos plantas.

Alturas permitidas: 2 plantas.

El Consejero de Política Territorial
por orden departamental de fecha 24 FEB. 1995
acordó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G. C., a ..... de ..... de 19 —

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL - LAS PALMAS

C.- ORDENANZAS ESPECIFICAS.

32.- DEFINICION.-

Son aquellas cuya aplicación es especifica para cada una de las parcelas que existen en el ámbito de este Plan Parcial.

33.- PARCELA R.1.-

Uso : Hotelero, hotel bungalow o conjunto de casas de vacaciones.

Usos permitidos : Comercial, deportivo y de ocio, como complementario al hotelero y vinculados a la edificación principal.

Edificabilidad: 0,434 m2/m2

Ocupación máxima : 30 %

Alturas permitidas: 4 plantas en hotel y 2 plantas en bungalows y casas de vacaciones.

Retranqueos : 5 m. a todos los linderos.

Plazas de aparcamientos : 50 plazas.

Uso deportivo : 9.000 m2 de suelo.

Superf. Construída mínima de uso complementario : 1.800 m2.

34.- PARCELAS R.2 y R.3.-

Uso: Bungalows. Conjunto de casas de vacaciones.

Edificabilidad : Parcela R.2 ..... 0,294 m2/m2

Parcela R.3 ..... 0,270 m2/m2

Ocupación máxima : 30 % para una planta y 20 % para dos plantas.

Alturas permitidas: 2 plantas.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 15 NOV. 1994

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

35.- **PARCELAS R.4 y R.5.-**

Uso: Hotelero, hotel de bungalows ò conjunto casas de vacaciones.
Usos permitidos : Comercial, deportivo y de ocio, como complementario al hotelero y vinculados a la edificación principal.
Edificabilidad: 0,45 m2/m2
Ocupación máxima : 30 %
Alturas permitidas : 2 plantas
Retranqueos : 5 m. a todos los linderos.
Plazas de aparcamientos: 1 cada 10 camas.
Uso deportivo : 4.500 m2.
Superf. construída mínima de uso complementario: 1.740 m2 en la parcela R4 y 1.820 m2 en la R-5.

36.- **PARCELA C.-**

Uso : Comercial y Oficinas.
Edificabilidad : 0,73 m2/m2
Ocupación en planta : 60 %
Altura máxima : 2 plantas
Retranqueos: 3 mts. a todos los linderos
Aparcamientos: 50 uds. en sótano.

37.- **PARCELA E.-**

Uso : Cultural y docente
Uso permitido : Social
Edificabilidad : 0,35 m2/m2

Altura : 2 plantas, con 50 de ocupación de la segunda respecto a la primera.
Retranqueo : 3 m. a todos los linderos.

El Consejero de Política Territorial por orden departamental de fecha 24 FEB. 1995 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a ..... de ..... de 19 —

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL - LAS PALMAS

35.- **PARCELAS R.4 y R.5.-**

Uso: Hotelero, hotel de bungalows ò conjunto casas de vacaciones.
Usos permitidos : Comercial, deportivo y de ocio, como complementario al hotelero y vinculados a la edificación principal.
Edificabilidad: 0,45 m2/m2
Ocupación máxima : 30 %
Alturas permitidas : 4 plantas para hotel y 2 plantas para bungalows y casas de vacaciones.
Retranqueos : 5 m. a todos los linderos.
Plazas de aparcamientos: 1 cada 10 camas.
Uso deportivo : 4.500 m2.
Superf. construída mínima de uso complementario: 1.740 m2 en la parcela R4 y 1.820 m2 en la R-5.

36.- **PARCELA C.-**

Uso : Comercial y Oficinas.
Edificabilidad : 0,73 m2/m2
Ocupación en planta : 60 %
Altura máxima : 2 plantas
Retranqueos: 3 mts. a todos los linderos
Aparcamientos: 50 uds. en sótano.

37.- **PARCELA E.-**

Uso : Cultural y docente
Uso permitido : Social
Edificabilidad : 0,35 m2/m2

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán, 15 NOV. 1994

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN SECRETARIA

Altura : 2 plantas, con 50 de ocupación de la segunda respecto a la primera.
Retranqueo : 3 m. a todos los linderos.

38.- **PARCELA S.-**

Uso : Social
Uso permitido : Administrativo y Sanitario
Edificabilidad : 1 m2/m2
Altura : 2 plantas. La segunda no podrá sobrepasar el 70% de la baja.
Ocupación : 70 %
Retranqueo : 3 m. a todos los linderos.

39.- **PARCELA D.-**

Uso : Deportivo público.
Uso permitido: Vestuarios y aseos.
Edificabilidad : 0,10 m2/m2
Retranqueo : 3 m. a todos los linderos.

40.- **PARCELA P.-**

Uso: Plaza pública.
Uso permitido : Kiosko desmontable de 125 m2. en una sola planta y mobiliario urbano.

41.- **PARCELA A.J..-**

Uso: Zona libre para juegos.
Se permiten únicamente las instalaciones de mobiliario urbano.

42.- **PARCELA Z.J..-**

Uso : Zona libre para ajardinar.
Se permite únicamente mobiliario urbano.

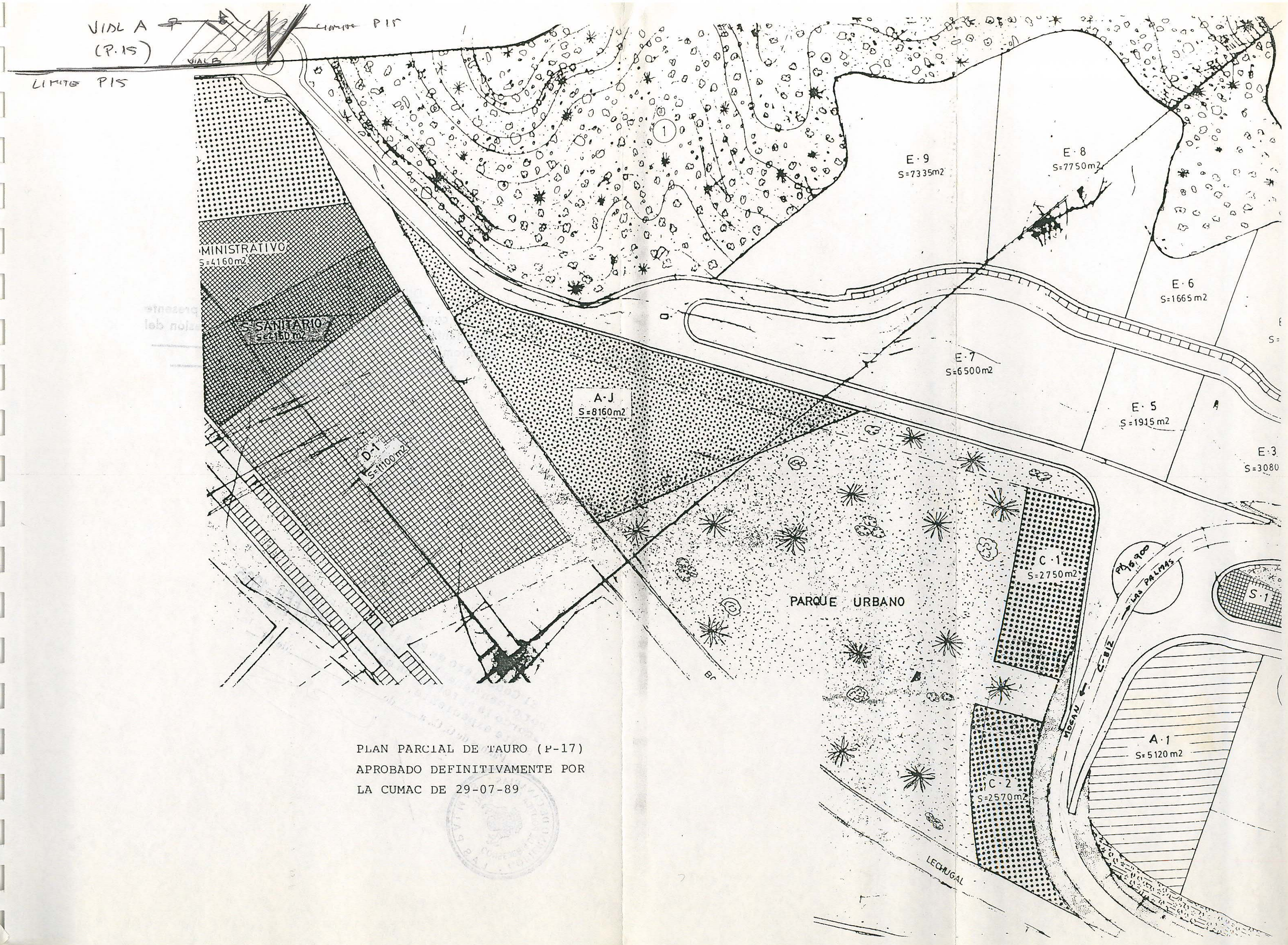
Las Palmas de Gran Canaria, Agosto de 1.994

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo. Francisco González González-Jaraba

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. DELEGACION DE LAS PALMAS DE G.C.
003137
VISADO
12 SEP 94
ESTUDIOS Y PROYECTOS

ANEJO Nº 1



PLAN PARCIAL DE TAURO (P-17)
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR
LA CUMAC DE 29-07-89

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 15 NOV. 1994

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN SECRETARIA

El Consejero de Política Territorial por orden departamental de fecha 24 FEB. 1995 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a de de 19

P.D.

GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL LAS PALMAS

ANEJO Nº 2

...ON GENERAL DEL AGUA
...ERIA DE OBRAS PUBLICAS
...BIERNO DE CANARIAS

...CO HIDRAULICO DE LAS PALMAS
...DA. JUAN XXIII, 7 - 2°
...TELF. (928) 24 29 40/44

Las Palmas de Gran Canaria 30 de Junio de 19 87

S/R N/R Expte. 72-C.C.P.

j.P.P.

Destinatario
Don Bernardo Herrera Uricoechea, en nombre de "PUEBLO DE TAURO, S.A."
Urb. Pueblo de Tauro
M O G A N

C42-2271

ASUNTO: Canalización del barranco de Los Morales.- Autorizacion.

Examinado el expediente de referencia, incoado a su instancia en solicitud de autorización para canzalizar un tramo del cauce público del barranco Los Morales, en el término municipal de Mogan.

VISTOS, el informe técnico emitido al respecto, el Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces de 14 de noviembre de 1.958, modificado por Decreto de 25 de mayo de 1.972; y el Real Decreto 482/1.985 de 6 de marzo sobre traspaso a la Comunidad Autonoma de Canarias de las funciones y servicios en materia de Obras Hidráulicas.

Esta DIRECCION GENERAL DEL AGUA, en uso de las atribuciones que le están conferidas, ha resuelto acceder a lo interesado por Vd. conforme a las siguientes condiciones:

1ª.- Esta autorización se concede en precario, sin perjuicio de terceros y dejando a salvoel derecho de propiedddo, siendo el titular responsable de los daños que pudieran ocasionarse por las obras que se autorizan.

2ª.- Las obras se ejecutarán de acuerdo con los planos del proyecto presentado el 21 de enero del presente año.

3ª.- No se permitirá realizar construcciones de caracter fijo a distancia inferior a los 4 metros contados a partir del eje de la canalización y en el resto si lo hubiere, hasta la zona del deslinde cuando se proceda a su realización, no se permitirá construcciones que no sean las complementarias de zona verde o deportiva.

4ª.- Las obras se iniciarán antes de transcurridos tres meses y deberán estar terminadas en un plazo de un año contado desde el recibo de la presente.

5ª.- Se cuidará de tener siempre en buen estado de conservación y servicio las obras, quedando a juicio del Servicio Hidráulico la apreciación de esta circunstancia, pudiendo ordenar la ejecución de los trabajos necesarios para que se conserven en las debidas condiciones.

6ª.- Queda prohibido el vertido de escombros al cauce, que caso de

producirse, deberán ser retirados inmediatamente.

7ª.- Deberá exhibir esta autorización cuando le fuese reclam por personal dependiente de este Organismo, quedando obligado a segui las indicaciones que sobre estos trabajos le sean hechas por el refer personal.

8ª.- El Servicio Hidráulico reconocerá cuantas veces lo esti necesario las obras que se autorizan.

9ª.- Caducará esta autorización por incumplimiento de una cual quiera de las anteriores condiciones, sin derecho a reclamación algun

Cabe interponer recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, en el plazo de 15 días contados desde el siguiente al de recibo de la presente.

EL DIRECTOR GENERAL,

- Manuel Caballero Ruano -

BERNARDO HERRERA URICOECHEA, mayor de edad, con N.I.F. 45.533.557-C, en nombre y representación de "Pueblo Tauro, S.A.", con domicilio a efectos de notificación en Urbanización Pueblo Tauro (T.M. de Mogán), ante V.I. comparece y

EXPONE:

286 Deslinde

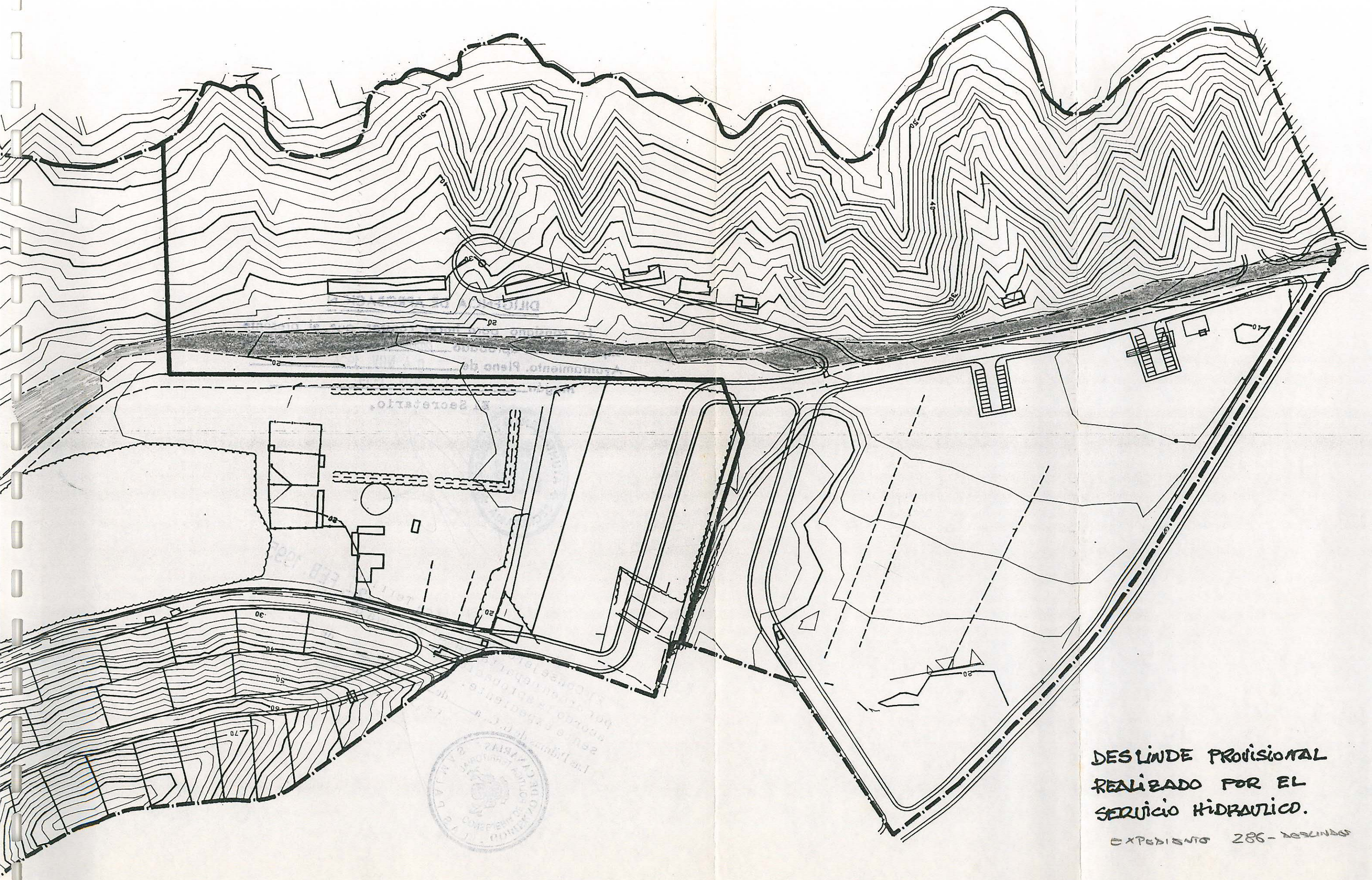
Que estando en tramitación la modificación de Normas Subsidiarias en terrenos de mi propiedad, para la ejecución de un Campo de Golf [redacted], necesito realizar el deslinde del cauce público del Bco. del Lechugal según el plano adjunto.

Por ello, se SOLICITA de V.I.

Que en el menor plazo posible, se me efectue el mismo, con el fin de justificar ante la C.U.M.A.C. el deslinde entre mis terreno y los de dominio público.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 29 de enero de 1992.

ILTMO. SR. JEFE DEL SERVICIO HIDRAULICO DE LAS PALMAS



DESLINDE PROVISIONAL
REALIZADO POR EL
SERVICIO HIDRAULICO.

EXPEDIENTE 286-DESLINDES

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *provisionalmente*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 15 NOV. 1994

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN ★ SECRETARIA ★

El Consejero de Política Territorial por orden departamental de fecha 24 FEB. 1995 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a ..... de ..... de 19 ..

PP

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL - LAS PALMAS

ANEJO Nº 3

35089

5 PTA

CINCO PESETAS

1B8402795

CLASE 8ª

DON JOSE IGNACIO FIDALGO PARDO, Registrador de la Propiedad de SANTA MARIA DE GUIA, y su Distrito, territorio de la Audiencia de Las Palmas.

Certifico: Que examinado en todo lo necesario los Libros de éste Registro de mi cargo, de dicho examen resulta: =

Primero.- En el Tomo 23 del Archivo, Libro 2 de Mogán, al folio 238, figura inscrita la finca 1.127 septuplicado, cuya inscripción de dominio vigente es la 23ª y su primera nota al margen, que se reproduce por fotocopia en las dos hojas de papel común que se une a la presente con nota de referencia al número de éste pliego, rubricadas por mí y selladas con el de éste Registro. = = = = = = = = = = = = = = =

De la propia finca se han practicado distintas segregaciones quedando inscrito un resto 1.676.803'20 metros cuadrados, no pudiendo determinarse cuales puedan ser sus demas caracteristicas descriptivas por no resultar del Registro. = =

Segundo.- La propia finca se halla libre de toda clase de cargas y gravamenes. = = = = = = = = = = = = = = = = = = =

Tercero.- No han sido impuesta sobre la misma finca limitaciones del dominio, ni condiciones o acciones resolutorias o rescisorias que se encuentren vigentes. = = = =

Cuarto.- De los antecedentes del Registro no resulta limitada la capacidad civil de los actuales titulares de la repetida finca para la libre disposición de sus bienes. = = = =

Lo fotocopiado es conforme y lo relacionado concuerda con el Registro y asientos de que certifico que son los vigentes. Y no existiendo en el Libro Diario título alguno pendiente de despacho que lo modifique, para que conste libro el presente en SANTA MARIA DE GUIA a uno de Octubre de mil novecientos noventa y uno: =

Honorarios: cinco mil pesetas

NOTAS MARGINALES	Nº de orden de las inscripciones	FINCA Nº (26) digo 1.124 septiplicado — 238
188402795	22	González Medina y su esposa Doña Clara Rey Corral; Don Pedro González Medina, y su esposa Doña María Josefa Jorge Ramírez y el matrimonio Don Manuel García Porrilla, viudo, Insolvencias en mancomún de los vecinos de Madrid, por falta de fondos y no reclamados por propietarios de título presentado. Conforme consta de Registro y de mi escritura (1) de que interviniendo por su propio derecho Don Francisco y Don Pedro González Medina, de sus respectivas señas, comparecen en su calidad, también vecinos de esta villa, el Don Francisco Medina, como apoderado de Don Rufino González Mejía según que le confirió edicción de Apoderamiento mi vecino, vecino y ante el Notario de Madrid Don José Manuel Lombardía y como marido de Doña Elisa de la Huerta Rey y Doña Manuela García Porrilla, quienes la ratifican Doña Elisa, siendo mayor de edad, sin profesión especial y domiciliada en su vivienda, por escritura de veintiocho de Enero del año próximo pasado ante el mismo Notario de Madrid, entre Don Lombardía y la Doña Manuela representada por su hijo y apoderado Don Manuel Rodríguez Bethencourt y García, mayor de edad, casado, Rentista y vecino de Madrid, en escritura de veintisiete de Noviembre de mil novecientos y cuarenta y dos ante el Notario de las Palmas Don Juan Cabrera Carta, mediante poder que le confirió el veintisiete de Octubre de mil novecientos cuarenta y dos ante el Notario de Madrid Don Juan Pellet y Gutiérrez, primera copia de aquella escritura, una de las compraventas relacionadas fué presentada a los tres horas y treinta minutos de hoy, según el asiento novecientos veintiocho, folio doscientos nueve, del Diario número 16, sujeto al pago del Impuesto. Conformándose este asiento al tenor que en la línea cuarta de esta carta y después en la primera entrega de escritura se omite, siguiendo lo que sigue: "de cinco metros de mil novecientos cuarenta y dos ante el Notario de las Palmas Don Juan Cabrera Carta; lo que se consignará en este asiento y en la hoja de Diario a la misma, dejando de otra forma lo expresado resumido en la inscripción primera". Siendo conforme lo dicho con los documentos a que me remito, la presente que firmo en Santa María de Guía de Gran Canaria a veintiocho de Febrero de mil novecientos cuarenta y cinco. [illegible] Registrador.
	23ª	Rústica: Finca de este número, cuya descripción, después de la agregación que más adelante se hará, es como sigue: Extensión superficial de Mil Fanegas, Término del Pedregal y pago de Cuevas, que hermana con el de Antejo de los Algarrobos

(1) [illegible]

4

NOTAS MARGINALES	Nº de ORDEN de las INSCRIPCIONES	FINCA Nº (34) folio 1.827 sept. 1.984
[illegible]	23 D.	[illegible]

[illegible]

Segregada la parcela señalada con el número 34, 8 solar e edificable de 1.250 metros cuadrados, que como unidad independiente pasa al Tomo 641 del Archivo, libro 34 de Lugo, folio 178, finca 2.147, inscripción 1ª. Queda reducida esta finca a 196 hectáreas, 87 áreas y 50 centiáreas. - Santa María de Guía 31 de Diciembre de 1970.

Segregado 8 hectáreas, 15 áreas, 10 centiáreas, 80 decímetros cuadrados, que pasan a constituir una unidad en el Tomo 624 del Archivo, libro 41 de Lugo, folio 197, finca 3.177, inscripción 1ª. Queda un resto de 185 hectáreas, 75 áreas, 55 centiáreas, 20 decímetros cuadrados, conservando su descripción y linderos, y lindando además por el Levante, también de Pueblo Cabildo, Sociedad Anónima. Santa María de Guía, a 24 de Septiembre de 1974.

Segregado 1 hectárea, 99 áreas y 80 centiáreas, que pasa al Tomo 663 del Archivo, libro 60 de Lugo, folio 54, finca 3.635, inscripción 1ª. Santa María de Guía 7 de Mayo de 1976.

Segregado 6 hectáreas, que pasa al Tomo 837 del Archivo, libro 153 de Lugo, folio 143, finca 9.825, inscripción 1ª. Guía 2 de Septiembre de 1981.

Inscripción de [illegible] a favor de [illegible] en el Tomo [illegible] del Archivo, libro [illegible] de Lugo, folio [illegible], finca [illegible], inscripción [illegible] de fecha [illegible] de 1985.

denominado "Los Montes", hacienda con pozo de riego y tierra con algunos pequeños frutales, le corresponde que tiene como accesorio inseparable dos colmenares, dos gallineros, una alumbrada y una correspondiente cuarto de maquinaria en aquel caballeriza y otro para jaula, y acequias de arquitas y tuberías para conducir la agua, que sale a linderos de la finca, que también otro [illegible] hasta que dicha agua [illegible] resulta inscrita = vd. Notaría [illegible] Naciente, finca del Estado y otra de doña [illegible] Sur y Poniente, finca adjudicada a Doña [illegible] Mostudeira, hoy de su heredero, siguiendo este lindero a línea divisoria que la separa de dicha finca, que asciende a [illegible] del cerro de la Mostaza de Lugadores, y su dirección a Poniente desciende a orilla del Barranco del Lobo, desde esta línea un poco quebrada se dirige a un [illegible] que está en [illegible] dividendo con dicho por el Poniente hacia arriba y su dirección Norte en una [illegible] lada una de tierra de color barcino, que es la cuarta zona Naciente del [illegible] Tomillo y continúa a dar con el Barranquillo de los Tejones, siguiendo [illegible] su dirección Norte a salir al Lomo de los Urquiños y de [illegible] continúa [illegible] al Cogual de Tejina, atravesando este y siguiendo a dar con [illegible] del Estado que forman el lindero Sur y Norte, dicha tierra del Estado [illegible] de los [illegible] linderos, por donde la entrada, encontrándose una trozada de terreno de [illegible] hectáreas, aproximadamente, que pertenece a la Comunidad de aguas Cima de la Montaña, hacia la parte central de la finca matriz, en las proximidades del Barranco del Cogual, y delimitada con mojones. Lo consta en valor las aguas. La [illegible] dentro, según dice el [illegible] en el resto de [illegible] proporción que indica la [illegible] de la misma. La Comunidad de [illegible] Comunidad de aguas de la Cima de los Montes, tiene inscrita la finca principal de que consta la [illegible] asistente en nombre e representación de [illegible] Presidente Don Joaquín Bolaños Bello, mayor de edad, casado, labrador y vecino de las Palmas, calle [illegible]

NOTAS MARGINALES	N.º de orden de las inscripciones	FINCA N.º (8) Lo 1327 sextuplicado	259

SE REFIERE A LA CERTIFICACION-
QUE [illegible] AL EXPEDIDO
SERIE 1135402795

tinces, y especialmente autorizado por acuerdo mayoritariamente adoptado por la Junta General Extraordinaria en sesión celebrada en la ciudad, capital, con carácter de totalidad de sus partícipes, el quince de abril de mil novecientos cuarenta y ocho, segregada la parcela que se describe a continuación se, determinando como lo de esta finca el que se describe al comienzo de este asiento, el cual consta por previa certificación de escritura de compraventa, a la entidad mercantil "Urbanización Los Morales, Sociedad Anónima", representada por el Consejero Delegado y Presidente de la misma Don Bernardo Herrera Uriosteba, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, casado, Médico, residente en Las Palmas, Tafira Alta, calle Tejiano número cuarenta, con autorización de residencia para extranjeros, con título por haberla adquirido en escritura de cinco de abril del corriente año ante el Notario de Las Palmas Don Francisco Vieto Pedré, que tiene su domicilio en Las Palmas, barrio de Tafira Alta, calle Tejiano número cuarenta, y seguidamente el mismo a dicha otra el carácter de Presidente del mismo Consejo de Administración de la mencionada entidad, en lo que fue designado Presidente del primer Consejo de Administración el Don Bernardo Herrera Uriosteba que aceptó el cargo y del que tomó posesión, y acordando, por unanimidad, designar Consejero Delegado de la compañía con todas las facultades que corresponden al propio Consejo de Administración, conforme al artículo treinta y cuatro de los Estatutos sociales, en su día, a favor de "Urbanización Los Morales, Sociedad Anónima", inscribiendo su título de compra sobre el resto del mismo de esta finca, siguiendo el Registro y de escritura ante el Notario de Las Palmas Don Francisco Vieto Pedré, una de cinco de abril de mil novecientos cuarenta y cinco, de constitución de la sociedad adquirente, que fue inscrita en el Registro Mercantil mediante copia al folio 27 del Tomo General de Sociedades, sección 3ª, hoja número 506, inscripción 1ª de uno de julio de este año; la otra de doce de abril también de este año de segregación, determinación de resto y de compraventa del resto, fueron presentadas en dos copias, incluyendo la última de dichas fechas, por cierta orden de la cual

NOTAS MARGINALES	Nº de ORDEN de las INSCRIPCIONES	FINCA Nº 6.127 capital [illegible]
		Pasa a este Tomo y folio 242
	23ª	incorporándose a la oficina de dicho certificado del acuerdo adoptado por la entidad comanda-dora Sociedad Anónima Presidente, para la venta, inscrita el diecisiete de abril de mil novecientos cuarenta y ocho, por el Secretario Licenciado Don Francisco Sangüesa Fábila y con el Presidente, fue presentada a las doce horas y cuarenta minutos del día doce de septiembre último, según el asiento 1.155, folio 298 del Tomo 42 del Libro Diario de que del cual obra la nota de haber sido aportada la certificación expedida a requisitorio de los comisarios, por el Secretario de la citada compradora Don Esteban Alzola Cristau con el visto bueno del Presidente Don Bernardo Llorens Urrecochea relativa al acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de la entidad compradora "Urbanizadora los Morales, Sociedad Anónima", con fecha de julio de este año, aprobando y aceptando íntegramente la adquisición de esta finca, así como el contenido total de la referida escritura de compra, dejando adicionada esta certificación en el legajo de unidos. Pagado el impuesto tanto por lo que respecta a la determinación de existencia de la sociedad vendedora y adicionadas las actas de cinco de Santa María de Guía a veintiséis de octubre de mil novecientos cuarenta y nueve. [illegible]
Cancelada la hipoteca de la inscripción adjunta por la	24ª D. Hipoteca	Rústica: En término municipal de Agüimes, Valle del Lentiscal, Fraga de Tamaraceite, que forma parte del Cortijo de los Olivos, llamado también de Tamaraceite, terreno denominado "Los Morales", compuesto de riscos y tierras, con algunos pequeños trozos de cultivo, que linda: al Norte, tierras del Estado y otras de doña Josefa Delgado Barrabona y con una pequeña franja de la parcela número veintisiete de la urbanización perteneciente a don Esteban Gonzáles Jiménez y don Esteban Alzola Cristau; Sur y Poniente, finca de los herederos de don Fernando Ortiz Martínez, y Naciente, siguiendo este lindero, la línea divisoria que es la de dicha finca que comienza por el Sur en la cerca de la Montaña de Limadores y en dirección a Poniente desciende a villas del Barranco del Lentiscal, desde allí en línea recta que se dirige a un lomillo que está enfrente, dos de dicho al sigue por el Poniente hacia arriba

55ª en el Libro 24º de este Término, al folio, por su Poderdante aportado el resto correspondiente de la Contribución de Utilidades, hoy sobre Renta del Capital, queda afecta la finca al pago de dicho impuesto, en el período comprendido entre el 1º de Octubre de 1970 y 30 de Octubre de 1971, conforme al Art. 50 de Orden de 1.5.5 Santa Cruz de Tenerife 25 de Marzo de 1.974.

Tenerife 1.5.5 Pérez

Ratificada la extemporaneidad de este que se verifica en la inscripción adjunta por D. "Pablo Torres Sociedad Anónima" por el Presidente Consejero Delegado de la Sociedad Don Benedicto Bravo Hernández, mayor de edad, casado, vecino, de nacionalidad española, [illegible] Tenerife, a 30 de Octubre de 1971 ante el Notario de esta capital Don [illegible] Sáenz Quiñonez, acordándose que motiva el que suscribe 25ª de este Libro folio 115. Santa Cruz de Tenerife a 23 de Septiembre de 1972.

Pres. nº 9 Jrol. Vez [illegible] sección N.