



Cornisa del suroeste S.A.
Patalavaca

Edificio Perú
Avda. de Rafael Cabrera, 18, 5.
Las Palmas de Gran Canaria
Tels. 37 10 66 - 37 12 66
Teleg. CORNISASUR

AL ILTRE. SR. DELEGADO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMOS DE LAS PALMAS.-

Vicente Battista Arcidiacono, mayor de edad, casado, con Tarjeta de Residencia nº 1.601/78, domiciliado en Avenida Rafael Cabrera, 18, 5º, A y B, como Subdirector General de la Empresa Cornisa del Suroeste, S.A.,

EXPONE:

Que con referencia a nuestro expediente de Cambio de Uso, presentado al Iltre. Ayuntamiento de Mogán con fecha 7 de Octubre de 1.977 y nuestro Expediente de Cambio de Zonificación, presentado al Iltre. Ayuntamiento de Mogán con fecha 17 de Marzo de 1.978, adjuntamos, como anejo a los mismos, la presente memoria en la que se relacionan las modificaciones registradas en nuestro Plan Parcial, aprobado con fecha 27 de Marzo de 1.969, así como el ordenamiento y desarrollo de futuras zonas.

Acompañamos a la referida Memoria, Plano nº 1: Zonificación y Viales; Plano nº 2: Red de Aguas Blancas y Plano nº 3: Red de Aguas Negras. Plano 1-A Edificaciones.

I LOMA

Zonificación

Con fecha 8 de Octubre de 1.974 fué aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo un expediente de Cambio de Uso de dos parcelas de 9.250,-metros cuadrados y -- 10.250,-metros cuadrados respectivamente. La primera parcela pasó a ser de Zona 6ª, Núcleo de Viviendas, a Zona 5ª, Núcleo Comercial y de Viviendas, y la segunda parcela se convirtió de Zona 5ª a Zona Industrial.

Con fecha 9 de Octubre de 1.974 la Comisión Provincial de Urbanismo aprobó un expediente de Cambio de Desti no de una superficie de 11.304 m2 que pasó de Agrupación de Viviendas, a Uso Escolar y Administrativo.

Con fecha 27 de Diciembre de 1.976 se presentó al Iltre. Ayuntamiento de Mogán un proyecto de parcelación, redactado por el Arquitecto D. Rafael Vázquez Pérez, visa do por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, co rrespondiente a 5.720 m2 como parte de la parcela antes mencionada.

Con fecha 14 de Diciembre de 1.977 el Iltre. Ayunta-



Cornisa del suroeste S.A.
Patalavaca

Edificio Perú
Avda. de Rafael Cabrera, 18. 5.º
Las Palmas de Gran Canaria
Tels. 37 10 66 - 37 12 66
Teleg. CORNISASUR

.../...

miento de Mogán aprobó definitivamente esa parcelación.

Con respecto a los 3.520 m² restantes, la parcelación está en el Proyecto de Cambio de Uso correspondiente, redactado por los Arquitectos D. Félix Juan Bordes y D. Agustín Juárez y visado por el Colegio de Arquitectos de Las Palmas, con fecha 16 de Mayo de 1.974.

Conjuntamente con el Iltre. Ayuntamiento de Mogán ésta Empresa se abocó a la Canalización del Barranco Pino Seco, según proyecto del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Agustín Roso Pascual, aprobados por el Colegio de Ingenieros.

Con fecha 28 de Marzo de 1.979 y por acuerdo ministerial el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo autorizó la Canalización del referido Barranco. Las obras de Canalización serán realizadas por esta Empresa y el Iltre. Ayuntamiento de Mogán. El terreno que se recuperará a consecuencia de estas obras será propiedad del Iltre. Ayuntamiento de Mogán y de Cornisa del Suroeste según sean colindantes en cada caso. En base a esto se realizó un proyecto de reparcelación, redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos don Agustín Roso Pascual y debidamente aprobado por el Colegio de Ingenieros. Este proyecto fué presentado al Iltre. Ayuntamiento de Mogán con fecha 26 de Mayo de 1.979.

Con fecha 7 de Octubre de 1.977 se presentó al Iltre. Ayuntamiento de Mogán una instancia solicitando que la parcela de 10.250 m² que en el año 1.974 había cambiado de uso, de Zona Comercial y de Viviendas a Zona Industrial, volviese a su antigua calificación ya que la práctica nos había demostrado la demanda nula para parcelas industriales y como contrapartida la enorme demanda para viviendas de tipo sociales. De esos 10.250 m² sólo se destinaron 1.000 m² para la Zona Industrial. Este cambio de uso fué aprobado por el Iltre. Ayuntamiento de Mogán con fecha 8 de Noviembre de 1.977. En esa parcela de 9.250 m² se implantarán 110 viviendas de Protección Oficial Grupo 1ª.

Con fecha 22 de Marzo de 1.979 se presentó al Iltre. Ayuntamiento de Mogán una instancia en la que se hacía referencia de un error cartográfico del Plan Parcial aprobado. Se trataba de un error del lindero Norte de la delimi-

.../...



Cornisa del Suroeste S.A.
Patalavaca

Edificio Perú
Avda. de Rafael Cabrera, 18, 5.
Las Palmas de Gran Canaria
Tels. 37 10 66 - 37 12 66
Teleg. CORNISASUR

41

.../...

tación perimetral. Error que se pudo comprobar una vez realizada la cartografía de detalle y el replanteo de la infraestructura viaria, resultando una superficie de 19.623 metros cuadrados que por tratarse de tierra colindante con la Zona 5ª la integramos a esa misma calificación, y se parcelará con el nombre de "Altos de Pino Seco". Esta tierra de ningún modo aumenta la superficie del Plan Parcial aprobado ya que, como se ha dicho, se trató de un simple error cartográfico. Adjuntamos una fotocopia de planos y documentos referente a los linderos de Cornisa del Suroeste (antes propiedad de D. Francisco Navarro Navarro) y la finca vecina.

Con fecha 17 de Marzo de 1.978 se presentó una instancia al Iltre. Ayuntamiento de Mogán en la cual se solicitaba una modificación integrando dos sectores: Zona 4ª, Verde Privado, Zona 7ª, Agrupación de Viviendas, todos como Zona 7ª. De este modo reducíamos notablemente la densidad y el volumen ya que de una ocupación original del 25% y 4 plantas y volumen 3 m³ m² pasábamos a la misma ocupación pero dos plantas y volumen 1,5 m³ m², lo que en la práctica significa una disminución de volumen de aproximadamente el 50%. Este cambio fué aprobado por el Iltre. Ayuntamiento de Mogán con fecha 18 de Abril de 1.978.

Con fecha 20 de Septiembre de 1.978 se presentó al Iltre. Ayuntamiento de Mogán el proyecto de Urbanización de esa zona, que llamamos "Altos de Arguineguín", redactado por los Arquitectos D. Luis Mª García Santillán y Dª Elena Rubistein. Ese proyecto de Parcelación y Urbanización fué aprobado por el Iltre. Ayuntamiento de Mogán el 27 de Septiembre de 1.978.

Viales y aparcamientos

A consecuencia de la Canalización del Barranco de Pino Seco por la reparcelación antes mencionada y redactada por el Arquitecto D. Rafael Vázquez Pérez, surgió una calle denominada "T".

En la parcelación y Urbanización de Altos de Arguineguín debido a la topografía natural del terreno se modificaron los viales tal como se advierte en el plano adjunto.

Asimismo, esos viales se continuaran en los proyectos de ampliación de Altos de Arguineguín y "Altos de Pino Seco" que en la actualidad redactan los Arquitectos D. Luis Mª García Santillán y Dª Elena Rubistein y que se incluyen en el plano adjunto.

.../...



Comisa del suroeste S.A.
Patalavaca

Edificio Perú
Avda. de Rafael Cabrera, 18, 5.
Las Palmas de Gran Canaria
Tels. 37 10 66 - 37 12 66
Telegr. CORNISA SUR

.../...

El Centro Comercial, emplazado dentro de la Zona reservada para ese tipo de edificación, según proyecto redactado por los Arquitectos D. Luis M^a García Santillán y D^a Elena Rubistein y visado por el Colegio de Arquitectos, ha suprimido dos viales de servicios intermedios, desplazándolos a una zona de aparcamiento tal como se observa en el referido proyecto.

Red de Aguas Blancas y Red de Aguas Negras

En ambos casos en el plano general adjunto se indica el trazado de dicha red y el estado actual.

También se ha señalado el emplazamiento de la Depuradora de Aguas Residuales y los correspondientes Emisarios Terrestre y Submarino, pues de ambas cosas carecía el proyecto del Plan Parcial aprobado. El proyecto de Depuradora fué redactado por el Ingeniero de Caminos y Puertos D. Pedro Marrero O'Shanahan y el Emisario Submarino por El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Agustín Roso Pascual, ambos proyectos están visados por el Colegio de Ingenieros Canales, Caminos y Puertos.

Edificio singular

El Plan Parcial aprobado señala para la 1^a Loma, es decir la entrada a la Urbanización llegando desde Las Palmas, un núcleo excepcional compuesto fundamentalmente por el Edificio singular, "proximo a la entrada, al parking y al futuro heliopuerto en zona de Verde Público" y "un núcleo comercial principal de la Urbanización, sobre zona verde, con salas de espectáculo". Teniendo en cuenta que esos emplazamientos tienen unicamente carácter indicativo y con el propósito de reducir la edificabilidad de esa zona, hemos resuelto desplazar el Edificio singular a un sitio que entendemos más adecuado para las necesidades a desarrollarse; a saber: un espacio deportivo que incluirá piscina, pistas de tenis, frontenis, mini golf, etc. Por esa razón estimamos que el citado Edificio singular será a-fín a esas actividades deportivas reduciéndose, en consecuencia, su edificabilidad y su altura.

Aumento de Verde Público

Con el propósito de ^(uno) modificar el Verde Público ya ordenado en el Plan Parcial y ante la imperiosa necesidad de crear nuevas zonas verdes, hemos destinado un total de aproximadamente 5.000 m² de Nuevo Verde Público en la 1^a Loma de nuestra Urbanización. Este aumento del Verde Público se jus

.../..



Cornisa del Suroeste S.A.
Patalavaca

Edificio Perú
Avda. de Rafael Cabrera, 18. 5.
Las Palmas de Gran Canaria
Tels. 37 10 66 - 37 12 66
Teleg. CORNISASUR

..../...

tifica en razón a la alta densidad de la zona en donde se emplazará: Comercial y de Vivienda, que por ser del 100 % de ocupación carece prácticamente de Verde propio. En el plano adjunto se incluye esta nueva Zona de Verde Público.

II LOMA

Esta loma no ha sufrido modificaciones puesto que - aún no se ha puesto en explotación.

III LOMA

Zonificación

Las parcelas de esta Loma, tanto las construídas como las no construídas, no han sufrido ninguna modificación - respecto a ocupación de suelo y volumen. El parcelario es tal como figura en el plano adjunto.

Viales y aparcamientos

El vial de acceso del Nudo de Patalavaca a la 3ª Loma ha sufrido variación a consecuencia de la topografía natural del terreno, tal como se advierte en el plano adjunto.

Red de Aguas Blancas y Red de Aguas Negras

En ambos casos en el plano general adjunto se indica el trazado de dicha Red y estado actual.

LITORAL

Emplazamiento, viales, aparcamientos y Red de Aguas Blancas y Aguas Negras no han sufrido modificaciones con respecto al plan parcial aprobado.

DENSIDAD Y VOLUMEN

Tal como señala el Plan Parcial aprobado, " la densidad de habitantes prevista para la totalidad de la ordenación, es muy baja y por descontado inferior al límite de 90 Habitantes por Ha. Que señalan las directrices oficiales para pla

.../..



Cornisa del Suroeste S.A.
Patalavaca

Edificio Perri
Avda. de Rafael Cabrera, 18. 5.
Las Palmas de Gran Canaria
Tels. 37 10 66 - 37 12 66
Teleg. CORNISASUR

.../...

nes de promoción turística para las Urbanizaciones calificadas como de lujo". Este criterio sigue vigente hasta la fecha y en base a lo ya construido podría desglosarse de la siguiente manera:

Zona Exclusivamente Turística (Hoteles, Aparthoteles, etc)		
1.651, apartamentos, a razón de 3 personas por apartamento		4.953 personas.
Zona de poblado de servicios		
130 viviendas, a razón de 5 per- sonas por vivienda	600	"
Ocupación actual	<hr/>	5.603 "

Continuando con este coeficiente y para el caso específico que ahora nos ocupa: sector las Lomas, de las parcelas que restan edificar mas toda la 2ª Loma que se encuentra virgen, suma un total de 5.070 personas.

Vale decir:

	5.503 personas, según lo ya edificado
más	5.070 " según lo previsto,
suman	10.673 " , inferior en casi 1.000 per-
soa	soans, pues el total del Plan Parcial aprobado era de
	11.634 personas.

Se podrá observar que la zona de Poblado de Servicios, es la de mayor densidad, está prácticamente construido.

Entendiendo que con este material se enriquecerán los expedientes antes mencionados,

Ruego a V.I.

tenga a bien admitirlos para su posterior incorporación a esos expedientes.

Dios guarde a V.I. muchos años.

Las Palmas, nueve de Julio de mil novecientos setenta y nueve.