

4987.9

**DOCUMENTACION**

REFORMADO DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE  
AMADORES (T.M. DE MOGAN)

PROPIETARIO: INTERSOLARES DE CARRASQUETA, S.A.

PROMOTOR: PUERTO RICO, S.A.

INDICE



La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha APR 03 1985, acordó la  
"COMISIÓN EJECUTIVA" del pre-  
Las Palmas de Gran Canaria, Secretario de la Comisión,



DOCUMENTO Nº 1 - MEMORIA

1.1 JUSTIFICACION DEL REFORMADO

- 1.1.1 Antecedentes.
- 1.1.2 Actual situación patrimonial y nuevos proyectos.
- 1.1.3 Obras marítimas; su necesidad de cara al desarrollo turístico del Sur-Oeste Grancanario.
- 1.1.4 Modificaciones introducidas y su necesidad.

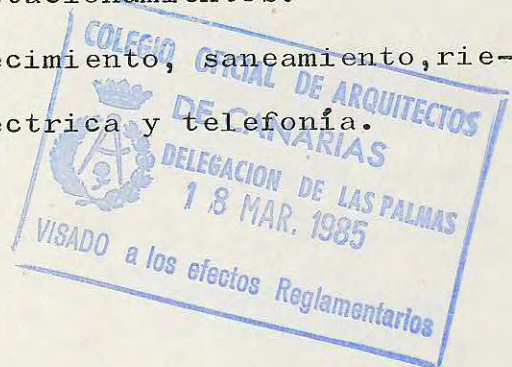
1.2 PLANEAMIENTO

- 1.2.1 Zonificación y parcelación.
- 1.2.2 Características de las obras.
  - 1.2.2.1 Red viaria y estacionamientos.
  - 1.2.2.2 Redes de abastecimiento, saneamiento, riego, energía eléctrica y telefonía.
- 1.2.3 Síntesis y resumen.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de las Islas Canarias, en sesión celebrada el día 17 de febrero de 1985, acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.

Las Palmas de Gran Canaria, a 17 de febrero de 1985.

El Secretario de la Comisión,



DOCUMENTO Nº 2 - ANEXOS A LA MEMORIA

- 2.1 RELACION DE PROPIETARIOS
- 2.2 MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS
- 2.3 COMPROMISOS
  - 2.3.1 Con el Ayuntamiento
  - 2.3.2 Con los futuros propietarios
- 2.4 GARANTIAS
- 2.5 MEDIOS ECONOMICOS

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha APROBACION DEFINITIVA acordó la sentencia de las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



DOCUMENTO Nº 3 - ORDENANZAS

TITULO I - DEFINICIONES

TITULO II - CONDICIONES GENERALES

Subtítulo II.A - Condiciones previas

Subtítulo II.B - Condiciones de uso generales

Subtítulo II.C - Condiciones de volumen generales

Subtítulo II.D - Condiciones estéticas generales

TITULO III- CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y VOLUMEN DE CADA  
UNA DE LAS PARCELAS

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha \_\_\_\_\_ acordó la  
APROBACIÓN DE LA "RESOLUCIÓN DE  
SENTENCIA" del pre-  
Las Palmas de G.C.  
Secretario de la Comisión,



DOCUMENTO Nº 4 - PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO  
ECONOMICO FINANCIERO

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



DOCUMENTO Nº 5 - PLANOS

- Plano nº 1 Topográfico
- " nº 2 Parcelario y usos
- " nº 3 Zonificación y Dotaciones
- " nº 4 Red de Comunicaciones - Alineaciones
- " nº 5 " " " - Circulación
- " nº 6 " " " - Rasantes
- " nº 7 " " " - Secciones tipo
- " nº 8 Red de abastecimiento de agua e hidrantes
- " nº 9 Red de Riego
- " nº 10 Red de Alcantarillado
- " nº 11 Red de energía eléctrica
- " nº 12 Alumbrado público
- " nº 13 Red de telefonía
- " nº 14 Plan de etapas



La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha APR 03 1985, acordó la  
sentencia de...  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



MANUEL ROCA SUAREZ - DOCTOR ARQUITECTO  
EDIFICIO ATLANTICO - PLANTA BAJA (AVDA. DE ESCALERITAS, 66)  
Las Palmas de Gran Canaria

DOCUMENTO N: 1

**MEMORIA**



REFORMADO DEL PLAN PARCIAL DE AMADORES

(T.M. DE MOGAN)

PROPIETARIO: INTERSOLARES DE CARRASQUETA, S.A.

PROMOTOR: PUERTO RICO, S.A.

DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha APROBACIÓN DEFINITIVA del pre- senta expediente. Las Palmas de C.C. Secretario de la Comisión,



MANUEL ROCA SUAREZ - DOCTOR ARQUITECTO  
EDIFICIO ATLANTICO - PLANTA BAJA (AVDA. DE ESCALERITAS, 66)  
Las Palmas de Gran Canaria

1.1. JUSTIFICACION DEL REFORMADO

1.1.1. ANTECEDENTES.-

En estos terrenos, y promovido por -  
CORTADORES DE PUERTO RICO, S.A., se realizó en el  
año 1.969 un planeamiento, redactado por el Arqui-  
tecto que suscribe, denominado Plan Especial de --  
Ordenación Turística, Urbanización Playa de Amado-  
res, que fué aprobado definitivamente por la Comi-  
sión Provincial de Urbanismo el 26 de Junio de 1969.

En el año 1973 adquirió estos terrenos  
la Sociedad Anónima INTERSOLARES DE CARRASQUETA --  
que, en el año 1.980 encargó a Insuma Iberica la --  
confección de una modificación del planeamiento --  
aprobado, con la denominación de Plan Parcial de --  
Ordenación Playa de Amadores. La Consejería de ---  
Obras Públicas y Urbanismo, en escrito de 23 de --  
Diciembre de 1.981 señala una serie de reparos, a --  
la vez que indica la necesidad del establecimiento  
de las preceptivas reservas y dotaciones. Subsana-  
dos los reparos y carencias, se obtiene la aproba-  
ción definitiva de la Comisión Provincial de Urba-  
nismo el 15 de Diciembre de 1.983.

1.1.2. ACTUAL SITUACION PATRIMONIAL Y  
NUEVOS PROYECTOS.-

Con fecha 22 de Agosto pasado la Sociedad PUERTO RICO adquiere el 100% de las acciones de Intersolares de Carrasqueta y se dispone en estos terrenos a desarrollar el Plan Parcial aprobado previa su modificación, que fundamenta en -- los siguientes motivos:

a) Necesidad de acomodar el planteamiento económico y financiero a la dinámica comercial de Puerto Rico, S.A. Ello trae consigo la fragmentación de los grandes lotes de terreno actuales en unidades parcelarias comercializables.

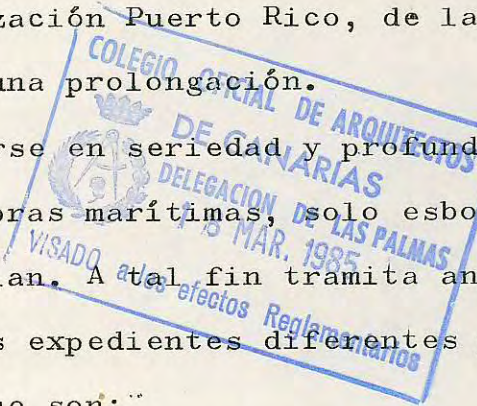
b) Necesidad de remodelar el Plan en función de su enlace con la Urbanización Puerto Rico, de la que va a constituir una prolongación.

c) Necesidad de plantearse en seriedad y profundidad: el tema de las obras marítimas, solo esbozadas en el actual Plan. A tal fin tramita ante

La Administración dos expedientes diferentes pero complementarios que son:

A) Proyecto de Playa Artificial que se tramita a través de la Jefatura de Costas, ante el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y que comprende las especificaciones técnicas y administrativas exigidas por el citado organismo.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 10 de Agosto de 1985, aprobó la propuesta de modificación del Plan de Urbanización de Las Palmas de Gran Canaria.



B) El presente Reformado que, aparte de reflejar las modificaciones de la ordenación de los terrenos sobre la P.M.V.E., incorpora las determinaciones urbanísticas del citado Proyecto al Plan Parcial al ser éste la figura urbanística globalizadora y comprensiva del desarrollo armónico del territorio.

Con este fin se acompaña como Documento Anexo aquellos apartados del citado Proyecto que contienen las determinaciones oportunas al objeto del presente Reformado.

1.1.3 OBRAS MARITIMAS: SU NECESIDAD DE CARA AL DESARROLLO TURISTICO DEL SUR-OESTE GRAN CANARIO.-

Consideramos oportuno hacer un inciso sobre la necesidad -más que conveniencia- de las obras marítimas del presente proyecto, cuestión que iniciaremos con una serie de consideraciones que estimamos fuera de discusión.

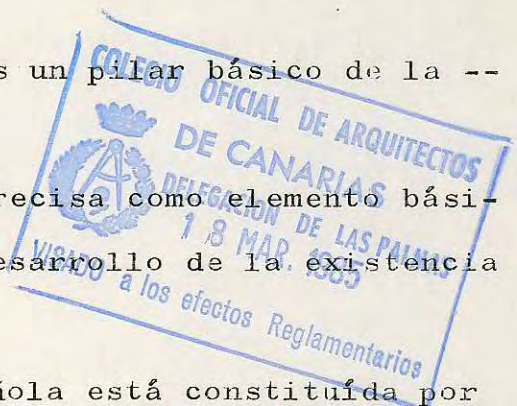
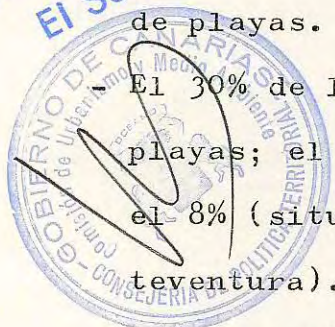
- El turismo vacacional es un pilar básico de la -- economía Canaria.

- El turismo vacacional precisa como elemento básico para su fijación y desarrollo de la existencia de playas.

- El 30% de la costa española está constituida por playas; el porcentaje en Canarias no alcanza sino el 8% (situado mayoritariamente en la Isla de Fuerteventura).

- La promoción turística de la Cornisa Sur-Oeste

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



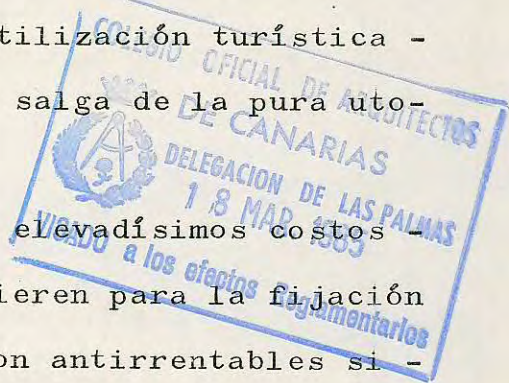
de Gran Canaria, -de condiciones climáticas y ambientales perfectas- requiere abordar importantes obras marítimas para la creación y mejora del litoral.

Con este planteamiento cabe decir que sería lícito exigir de la Administración las inversiones públicas de este tipo, o en su defecto, toda clase de estímulos y ayudas a los particulares que las abordan, tanto por la fuerte riqueza que generan como por la alta rentabilidad social que suponen.

Retornando al tema que nos ocupa, la actual playa de Amadores constituye una de tantas pequeñas playas estacionales que desaparecen anualmente con los primeros temporales de invierno. Es evidente -y así lo reflejaba ya el Plan aprobado- la necesidad de su fijación y ampliación para que la utilización turística del barranco de Amadores salga de la pura utopía.

De otro lado los elevadísimos costos de las obras que se requieren para la fijación y creación de la playa son antirrentables si no van acompañadas de la creación de terrenos que por una parte pueden hacer viable la inversión y que por otra -como es nuestro caso-, estableciendo una serie de zonas verdes, paseos y plazas, acaban por definir la auténtica voca-

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de día 18 de marzo de 1959, aprobó el expediente de Urbanismo de las Palmas de Gran Canaria, en virtud de la Comisión.



ción turística de la promoción. Remitimos al estudio económico financiero del Plan para la concreción de los extremos económicos y a los cuadros de utilizaciones y superficies para la fijación de las mayores dotaciones y espacios libres previstos consecuentes a la mayor población que se incorpora al Plan con motivo de las citadas obras marinas.

1.1.4. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS Y SU NECESIDAD.-

Aparte de la necesidad de transformar los grandes lotes de terrenos en parcelas perfectamente urbanizadas y aptas para su promoción o venta, a que nos referíamos en el subapartado 1.1.2, así como la incorporación a la ordenación del Plan Parcial de los terrenos ganados al mar, las modificaciones introducidas nacen además de la consideración de ciertos aspectos del anterior trabajo que precisaban de nuevas soluciones; así:

- a) No quedaba resuelto el nudo de enlace de la carretera C-812 con las viales de la Urbanización.
- b) Las conexiones con la Urbanización Puerto Rico no se correspondía con las posibilidades reales parcelarias de esta última.

d) El ancho adoptado para los viales constituían -dada la fortísima inclinación de los terrenos- una innecesaria agresión al paisaje; ancho que no se corresponde a las necesidades del tráfico ni se acoplan a los de los viales de Puerto Rico de los que quieren ser una continuación. En la Memoria del Plan aprobado se justifican como zona de aparcamiento continuo en doble línea, lo que constituye todo un discurso de su inapropiado gálibo. Por todo ello procedía la racionalización en el trazado de los viales y la localización apropiada las zonas de aparcamiento.

e) La inclusión "a forziori" de los módulos de equipamiento, a consecuencia de la aludida resolución de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, había llevado a su ubicación en zonas inadecuadas o de un modo atomizado (tal es el caso de la reserva preescolar situada en terrenos impracticables o del equipamiento comercial).

La solución de estos aspectos, así como la aportación de variantes viarias e infraestructurales que -a nuestro entender- mejoran el Plan y lo viabilizan, justifican la redacción del presente Reformado, remitiendo al resto de la documentación y planos a fin de obviar una prolija e innecesaria descripción del mismo.

## 1.2. PLANEAMIENTO

### 1.2.1. ZONIFICACION Y PARCELACION.-

El presente Reformado conserva los criterios, tal como, básicamente, el esquema viario y su conexión con la Urbanización Puerto Rico, - la agrupación en altura y situación de los sectores para la edificación, zonificación general y, particularmente, de las zonas verdes y espacios libres. No obstante procede la descripción de las modificaciones y adiciones que se han introducido basadas en las razones antes expuestas.

#### a) Sector bajo la P.M.V.E.

En el sector ganado al mar, cerrando y conformando la bahía se proyecta construir lo que ha venido en llamarse un "pueblo marinero" que será coordinado en una sola unidad proyectual, de modo que quede garantizada la conexión de los diferentes espacios urbanos así como la coherencia estilística del conjunto. Tal como se expresa en las ordenanzas y cuadros adjuntos se sitúan, junto con el residencial, los usos de interés público y social (comercial, cultural, religioso y administrativo), tendentes a completar las dotaciones de la Urbanización y a crear un conjunto vivo.

La relación entre altura máxima ( 4 plan-



tas y el moderado volumen (1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) asignado a la parcela dará lugar a variados y numerosos espacios libres que le conferirán especial carácter y atractivo urbano.

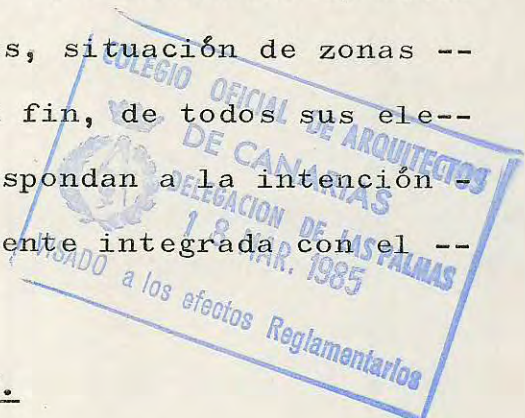
El resto de este territorio está destinado a playa, paseos y una amplia zona de aparcamientos capaz para 26 autobuses y 806 autos, arropada por zonas verdes. Bajo el paseo de la playa se alojan las zonas comerciales propias del sector (cafeterías, pequeñas tiendas) así como los necesarios servicios de aseos, balnearios, almacén de hamacas, etc.

Toda la zona ganada al mar ha sido objeto de un cuidado diseño de modo que se ofrezca, tanto a los moradores como -sobre todo- al visitante que accede a la urbanización, como un conjunto armónico donde la combinación de masas naturales y artificiales, situación de zonas verdes y el trazado, en fin, de todos sus elementos constitutivos respondan a la intención de una unidad perfectamente integrada con el paisaje.

b) Sector sobre la P.M.V.E.

La zona residencial queda agrupada, según su altura en subzonas A1, A2 y A3, indicando el subíndice el nº de plantas de la ordenanza. Las diferentes alturas de las edificaciones se han establecido teniendo en cuenta la necesi-

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 18 de marzo de 1985, aprobó la presente expediente de urbanización de las Palmas de G.C. en sesión de fecha 18 de marzo de 1985.



dad de la diversificación de la oferta turística. Su ubicación y rasantes se ha determinado tras un detenido análisis paisajístico, de modo que las edificaciones queden siempre arropadas por la montaña y no lleguen nunca a interferir el perfil característico de éstas.

La zona de uso y dominio público queda diferenciada en subzona de parques y jardines, (C) situada en los terrenos accesibles del valle y las áreas libres (D), que se conservan en su estado natural. En ambas se realizará una acción pro-ecológica de conservación de la flora existente.

Asimismo las plazoletas de descanso, paseos y zonas de juego de la primera se realizarán conservando al máximo las características topográficas del paisaje.

Con acceso rodado posterior, en terrenos orientados al Sur y en contacto con los parques y jardines se ubican las instalaciones sanitarias (B-SN), que completan esta dotación reglamentaria, así como los terrenos de reserva escolar (E y PE).

En el fondo del valle se sitúan las dotaciones complementarias de equipamiento deportivo (B-D) y comercial (B-C) en contacto o proximidad de las suficientes plazas de aparcamientos.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha APROBADA en sesión de Las Palmas de G.C. acordó la El Secretario de la Comisión,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DELEGACION DE LAS PALMAS 18 MAR. 1985 VISADO a los efectos Reglamentarios



1.2.2. CARACTERISTICAS DE LAS OBRAS

1.2.2.1. RED VIARIA Y ESTACIONAMIENTOS.-

a) Red Viaria

El acceso a la Urbanización se realiza desde la carretera C-812 y desde las calles de la Urbanización Puerto Rico con la que conecta viariamente.

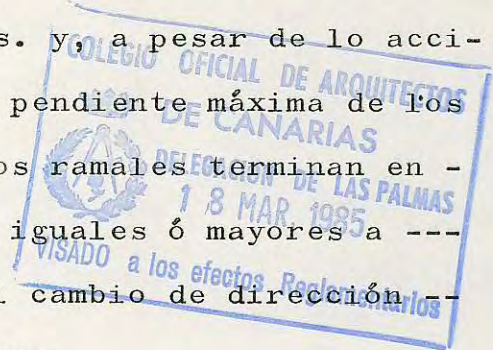
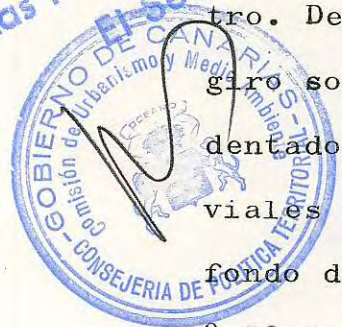
El nudo con la carretera general se resuelve con cruces a diferentes nivel e incorporaciones con enlaces tangenciales que acometen a rotondas interiores de 30 ms. de diámetro. Dentro de la Urbanización los radios de giro son iguales a 16 ms. y, a pesar de lo accidentado del terreno, la pendiente máxima de los viales es del 12,07%. Los ramales terminan en fondo de saco de radios iguales ó mayores a 8,50 ms. que permiten el cambio de dirección sin necesidad de maniobras.

Queda grafiado en planos el análisis de la circulación y sentido de la misma en los diferentes tramos, siendo las secciones adoptadas para las calzadas las siguientes:

- Enlaces tangenciales (sentido único).....3,50ms.
- Tronco de conexión con playa  
(cuatro carriles, dos sentidos).....12,- ms.
- Resto de viales (Dos carriles, uno y dos sentidos)..... 7,- ms. (trazo)

(por documentación complement): 75 ms (pag-2-v-2)

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha APR 03 A las 10:10 "DEFINITIVA" del expediente de Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión,



ANULADO

Esta última sección genérica sobra-  
da para el IMD previsto, inferior a 350 ve-  
hículos/día, y la velocidad específica de -  
30 kms/hora, ha sido adoptada teniendo en -  
cuenta que permite el cruce de dos automó--  
viles aún con un tercero eventualmente apar-  
cado.

Las calles de la Urbanización, en --  
razón del escaso tráfico, velocidad y su ca-  
rácter de vías urbanas de distribución no pre-  
cisan de zonas de protección. La carretera ---  
C-812 posee su propia zona de protección con-  
sistente en una franja de 12,50 ms. contados  
a partir de su eje en la que no se permite ins-  
talación alguna, debiendo además quedar toda -  
edificación retirada al menos 14,75 ms. del --  
citado eje.

Las aceras tienen anchos comprendidos  
entre 1,40 y 2,65 ms. y las sendas peatonales  
anchos de 2 ms. en adelante.

b) Estacionamientos

Tratándose de una urbanización turísti-  
ca cada promoción mayor o igual a 10 unidades -  
de hospedaje irá dotada de las correspondientes  
plazas de aparcamiento propias a razón de un -  
vehículo cada 5 habitantes (Decreto 3787/1970  
Sobre Requisitos Mínimos de Infraestructura en

los Alojamientos Turísticos). No obstante lo cual se preven 26 plazas de aparcamiento para autobuses y 1.012 para automoviles, distribuidas entre la zona de playa (806), el fondo del Valle (donde sirven al pequeño centro comercial, zona deportiva y parques públicos) y la zona poniente de la Urbanización ( - Mirador).

1.2.2.2. REDES DE ABASTECIMIENTO: RIEGO, SANEAMIENTO, ENERGIA ELECTRICA Y TELEFONIA.

a) Redes de abastecimiento y riego

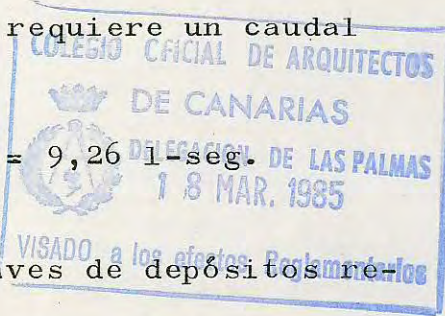
Considerando una población total de . 4.000 habitantes y una dotación de 200 litros por habitante por día, se requiere un caudal de suministro de:

$$\frac{4.000 \text{ hab.} \times 200 \text{ l.}}{24 \text{ h} \times 3600 \text{ seg.}} = 9,26 \text{ l-seg.}$$

para su distribución a través de depósitos reguladores.

Los acuíferos del sector tienen capacidad suficiente para el suministro actual de este caudal, sin riesgo para los otros suministros a los que actualmente atienden. No obstante lo cual, y en su defecto, se preve la instalación de una central potabilizadora de agua de mar -

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 18 de Marzo de 1985, acordó la "DEFINITIVA" del pre-proyecto de las Palmas de G.C.



constituída por 2 unidades de 500 m<sup>3</sup>/día, trabajando en paralelo que cubre la demanda señalada.

La red parte de un depósito regulador y de reserva situado en la cota 165 de 2.000 m<sup>3</sup>. del que irá suministrando por gravedad a las diferentes parcelas. Las edificaciones residenciales, a su vez, y en razón de lo ordenado por el citado Decreto, irán previstas de aljibes de reserva para 3 días. En conexión con ésta red se establecen las tomas contra incendios.

Paralelamente a esta red se establece la de riego, con tomas para las zonas verdes, -- privadas y públicas de la Urbanización (plano nº 9), que se realizará con aguas procedentes de la depuradora, previo su bombeo.

b) Red de Saneamiento y de pluviales

La red de saneamiento está esquematizada en el plano nº 10, terminando en la estación depuradora que tratará el total de las aguas residuales de la Urbanización, para el suministro de la red de riego, conforme indicabamos anteriormente. Los eventuales efluentes sobrantes serían evacuadas mediante bombeo al emisario submarino de la Urbanización Puerto Rico.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha APR 23 A O D N "DEFINITIVA" del pto. de las Palmas de G.C. acordó la El Secretario de la Comisión,



El trazado se realiza bajo los viales y zonas verdes estableciéndose pozos de registro en todas las acometidas, entronques de ramales y, como máximo, cada 60 ms. de alineación recta. Las cabeceras irán provistas de cámaras de descarga automática.

Las características de la estación depuradora a instalar son las siguientes:

Modulo para 5.000 habitantes, enterrado y cubierto, construido en hormigón armado (caudal depurable/día: 1.000 m<sup>3</sup>).

Características:

- Tratamiento físico previo, mediante tamiz HIDRASIEVE.
- Tanque de aireación de 260 m<sup>3</sup> de capacidad.
- Tanque de estabilización de fangos de 200m<sup>3</sup> de capacidad.
- Sistema de oxidación total mediante aireación con microburbuja de alto rendimiento.
- Recirculación de fangos de estabilización a decantación con velocidad ascensional de 0,60 m/seg.

La red de pluviales está constituida por rejillas transversales colocadas en los viales, que vierten directamente sobre zonas libres en los ramales iniciales, mientras en los tramos bajos las aguas recogidas se canalizan subterráneamente para ser vertidas directamente al mar.

Las condiciones de cálculo a tener en cuenta en el proyecto de urbanización para determinar las correspondientes secciones son las siguientes:

Aguas Negras.-

Caudal instantáneo punta:

$$Q = \frac{200 \times \text{hab}}{3600 \times 10} \text{ l-seg.}$$

Siendo 200 l. el efluente por habitante y día, distribuyéndolo en un régimen punta de 10 horas (10 x 3600 segundos), debiéndose calcular

el nº de habitantes en cada tramo en función de las ordenanzas de las parcelas servidas a razón de 1 habitante cada 25 m2. de edificación.

En las parcelas de servicios se calculará en razón de 1 l/seg. por aparato previsible con un coeficiente de simultaneidad de 0,2 (Brigaux).

A los caudales expresados se le adicionarán 20 ls/seg. provenientes de los pozos automáticos de descarga de los inicios de la red.

Pluviales.-

Caudal instantáneo punta:

$$Q = \frac{S \cdot I \cdot R}{3.600}$$

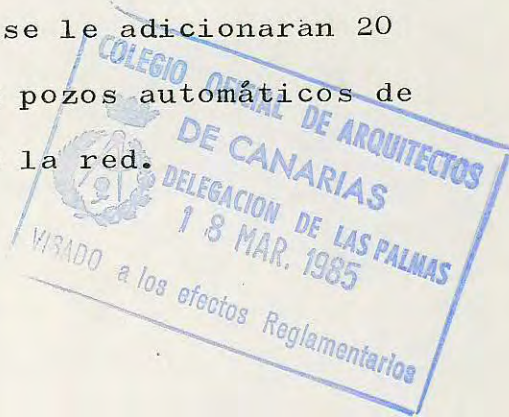
Siendo:

S= Superficie a desaguar en m2.

I= Coeficiente de escorrentía

R= Cantidad de lluvia en mm/h. del aguacero máximo previsible.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha... APROBACION "DEFINITIVA" del Plan de Urbanismo de Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión





En razón de las características de la Urbanización y de la superficie del suelo natural (traquita meteorizada) solo se considera la superficie pavimentada a la que se le asignará una es--correntía de 0,85. Por otra parte se adoptará un - valor de  $R=50$  mm/h. propio para la zona de Mogán.

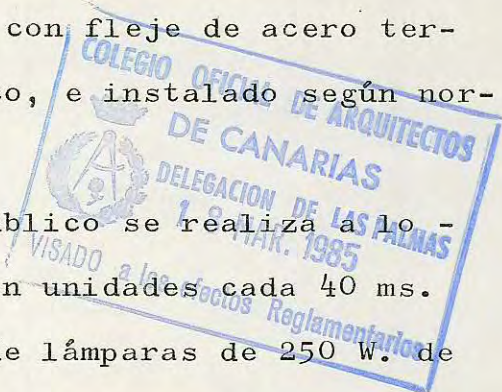
c) Redes de energía eléctrica

La energía eléctrica, tanto en media - como en baja tensión, será suministrada por la Com- pañia UNION ELECTRICA DE CANARIAS a través de su - red de 24 Kv. La distribución en baja se realizará mediante transformadores de 2x630 KVA.

Se ha situado en plano los Centros de transformación coincidiendo con zonas libres, don- de se construirán enterrados. El conductor de ali- mentación irá subterráneo, con fleje de acero ter- moestable y aislamiento seco, e instalado según nor- mas de la Compañía.

El alumbrado público se realiza a lo - largo del sistema viario con unidades cada 40 ms. al tresbolillo, provistas de lámparas de 250 W. de vapor de sodio sobre baculo de 10 mts. de altura - con brazo de 2 ms, siendo la iluminación media pre- vista de 27 lux. El sistema se completa con unida- des de 3 ms. de altura, con luminaria de 125 W., - propias para disposición unilateral y para jardi-- nes.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 18 de Agosto de 1985 aprueba en su sesión de fecha 18 de Agosto de 1985 la "DEFINITIVA" del presente expediente. Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión,



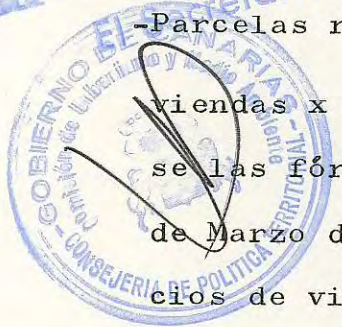
La red de baja tensión para usuarios se suministrará a la entrada de cada parcela mediante conducción enterrada y entubada a partir de los correspondientes transformadores, a tensión de 380-220V.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha ARROBA... "DEFINITIVA" del pre... ante expediente... Las Palmas de G.C. Secretario de la Comisión,

Las condiciones de cálculo que habrán de tenerse en cuenta para el dimensionado de secciones en el proyecto de Urbanización son las siguientes:

-Potencia a instalar.

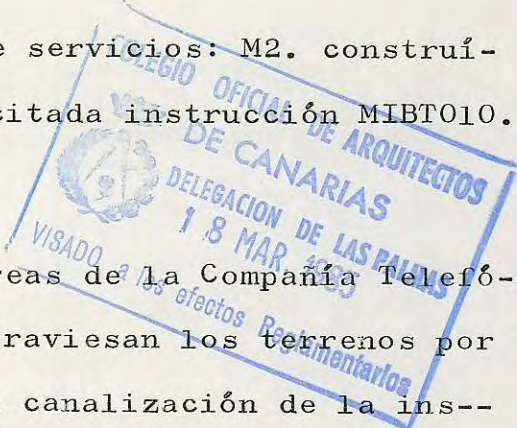
-Parcelas residenciales: m2. construible= nº de viviendas x 5 kw. (electrificación media), aplicándose las fórmulas contenidas en la MIBTO10 (orden 26 de Marzo del 76 para previsión de cargas en edificios de viviendas).



-Parcelas comerciales y de servicios: M2. construídos x 0,1 kw., según la citada instrucción MIBTO10.

d) Red de telefonía

Las líneas aéreas de la Compañía Telefónica Nacional de España atraviesan los terrenos por la costa; disponiéndose la canalización de la instalación urbana subterránea para la conexión del servicio.



Las canalizaciones serán de tubo de PVC. de 110 mm. alojado en zanja y protegido con hormigón, disponiéndose tubos de reservas en los tramos principales de modo que permitan futuras

ampliaciones.

El trazado se realiza por ambas ace-  
ras cuando es preciso para minimizar los cruces  
de calles; en los tramos que atraviesan zonas -  
libres se lleva bajo sendas peatonales para su  
mejor localización y protección.

Todas las conexiones se realizan median-  
te arquetas que asimismo se situaran periodica--  
mente en las redes, tanto secundarias como prin-  
cipal, a una distancia media de 120 m. Las carac-  
terísticas de dichas arquetas (TIPOS "M", "S" y  
"D") y las disposiciones constructivas de los --  
tendidos se realizarán conforme a lo que estable-  
ce el P.C.P. de la Compañía Telefónica.

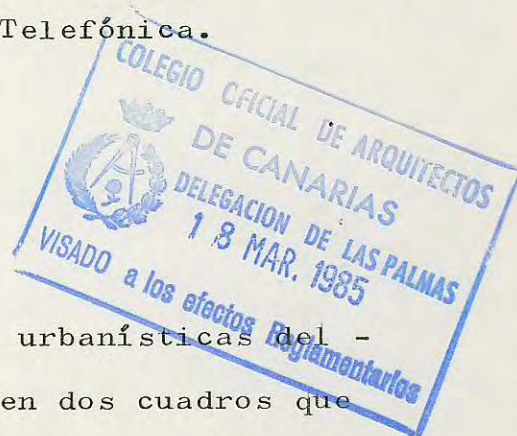
2.3. SINTESIS Y RESUMEN.-

a) Plan Parcial aprobado

Las características urbanísticas del -

Plan aprobado se establecen en dos cuadros que  
reproducimos, sobre los que procede -y a efectos  
comparativos con el presente Reformado- hacer -  
las siguientes consideraciones:

- No se deducía de los mismos un criterio uni--  
forme para cuantificar las unidades de habi--  
tación y población previsible.



La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha  
APROBADA CON "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente en sesión de  
Las Palmas de C.C.  
El Secretario de la Comisión,

- Se establecen como parques y jardines públicos sectores que por su inaccesibilidad han de ser considerados sólo como zonas libres.

b) Modificado

Las características urbanísticas del presente Modificado se exponen en los siguientes tres cuadros a los que hacemos las siguientes aclaraciones:

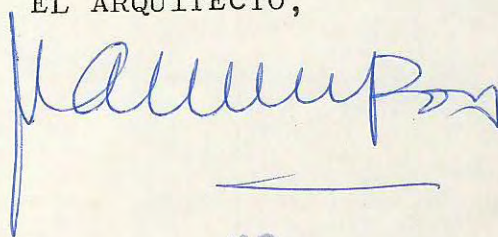
- Se toma como unidad de vivienda cada 100 m<sup>2</sup>. de construcción residencial (Dato auspiciado por la Ley del suelo en su Reglamento de Planeamiento).
- Para establecer el cómputo de la población se asigna a cada habitante 25 m<sup>2</sup>. de construcción residencial (Dato que supone 4 habitantes por vivienda y que coincide con la cifra que establecen las normativas y la experiencia para las construcciones hoteleras y para-hoteleras)
- Se ha confeccionado el cuadro IV-2, referico exclusivamente a los terrenos objeto del anterior Plan Parcial a efectos de que pueda con respecto a aquel establecerse las oportunas comparaciones.

De las cifras resultantes se extrae como consecuencia que no sólo se ha reducido el volumen edificable de la zona abarcada por el cita-

do anterior Plan, sino que se ha aminorado el volumen unitario M3/M2. referido éste a la totalidad de los terrenos abarcados por el presente Modificado.

Las Palmas de G.C., Enero de 1985

EL ARQUITECTO,



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



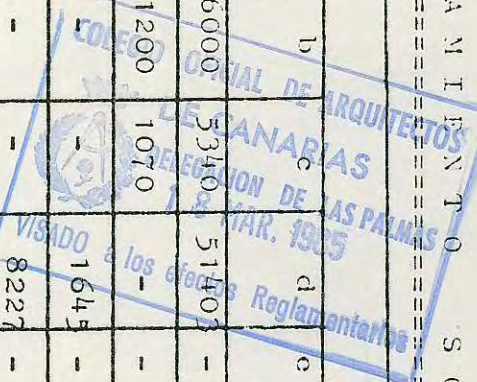
USOS CONCRETOS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

	ZONAS										TOTAL	DOTACIONES MINIMAS Art. 10 Anexo R.P.
	A	B	a	a <sub>1</sub>	b	c	d	e				
Parques y Jardines (m <sup>2</sup> )	1065	705	9400	2175	6000	5340	5140	-	-	76088	12339	
Areas de juego y recreo	215	140	3750	450	1200	1070	-	-	-	6825	4935	
Reserva Preescolar (m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	-	-	1645	1645	1645	
Reserva EGB (m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	-	-	8227	8227	8227	
Reserva BUP (m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	No necesario	
Parque deportivo (m <sup>2</sup> )	-	-	3750	2406	2140	-	-	-	-	46246	4936	
Equipamiento comercial	70	100	1300	290	400	360	-	200	-	4720	1645	
Equipamiento social												
Usos sanitarios	80	-	-	-	300	-	-	-	-	380		
Usos administrativos	-	-	-	-	300	-	-	300	-	600		
Usos religiosos	-	-	-	-	300	-	-	-	-	300		
Usos sociales varios	-	-	1875	-	300	1070	-	-	-	3245		
Total	80	-	1875	-	1200	1070	-	300	-	4525	3291	
Plazas de Aparcamiento	40	25	350	80	250	200	-	20	-	965	822	

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 14 de Mayo de 1985, ha acordado la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

Secretario de la Comisión



RESUMEN DE ZONIFICACION

ZONA	USOS	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (máx)	Altura máx.	Volumen m <sup>3</sup>	Sup. edificable m <sup>2</sup>	Ocup. máx %	%	Unidad hab.	Población
A	A <sub>1</sub> Residencial	22.716	0,20	1	4.543	1.514	-	6,49	30	50
	A <sub>2</sub> Res. y hotel.	8.399	0,35	3	2.940	981	10	2,40	20	37
	A " "	4.523	0,709	3.	3.208	1.069	10	1,29	21	39
B	B <sub>1</sub> Residencial	11.538	0,20	1	2.308	769	-	3,33	15	26
	B <sub>2</sub> Res. y hotel.	8.486	0,35	3	2.970	990	10	2,40	20	34
	B " "	3.678	0,495	3	1.821	607	10	1,03	12	20
a	a <sub>1</sub> " "	21.700	1	3	21.700	7.233	20	6,20	145	236
	a <sub>2</sub> " "	62.600	0,96	3	60.150	20.050	20	17,88	401	801
	a <sub>3</sub> " "	24.000	2,225	5	53.400	17.800	20	6,86	356	650
d	d <sub>1,1</sub> Preescol.	1.645	-	-	-	-	-	-	-	-
	d <sub>1,2</sub> EGB	8.227	-	-	-	-	-	-	-	-
	d <sub>2</sub> Cultural	9.872	-	-	-	-	-	-	-	-
e	Parque	51.403	-	-	-	-	-	-	-	-
	Servicios	8.200	2	2	16.400	5.467	50	2,34	-	-
	Viales y aparcam.	66.145	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL		350.000	0,752		263.200	87.733	100	100	1.645	3.000

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Palmas de Gran Canaria, en sesión de fecha 18 MAR 1983, ha acordado la DEFINITIVA del expediente de zonificación de la Poligona de Palmas de Gran Canaria, en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Reglamento de zonificación de la Poligona de Palmas de Gran Canaria, de 18 MAR 1983.

SECRETARIO DE LA COMISION

OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DELEGACION DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 18 MAR 1983

CUADRO I - ZONIFICACION

ZONA A ( RESIDENCIAL).....	131.139 m2.
ZONA B ( SERVICIOS ).....	26,602 "
ZONA C (PARQUES, JARDINES, PASEOS Y PLAYA SECA):	
-SOBRE P.M.V.E. ....	44.270
-PARQUE INFANTIL.....	8.539
-BAJO P.M.V.E. ....	48.828
-PLAYA SECA .....	31.380
	<hr/>
	133.017 ...133.017 M2.
ZONA D (LIBRE PUBLICO) .....	110.866 "
ZONA E (ESCOLAR) .....	10.000 "
ZONA PE (PREESCOLAR-GUARDERIA).....	2.000 "
CALLES Y APARCAMIENTOS .....	69.376 "

---

TOTAL DE LOS TERRENOS.....483.000 M2.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 18 de Marzo de 1985, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente. Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS  
18 MAR. 1985  
VISADO a los efectos Reglamentarios



MANUEL ROCA SUAREZ - DOCTOR ARQUITECTO  
EDIFICIO ATLANTICO - PLANTA BAJA (AVDA. DE ESCALERITAS, 66)  
Las Palmas de Gran Canaria



CUADRO II - MODULOS DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES

Sistema de espacios libres de uso y dominio público (M2. DE SUELO)	Jardines y paseos	93.098	133.017	PREVISTO EN EL PLAN DE LAS PALMAS 18 MAR. 1935 VISTADO a los efectos Reglamentarios	DOTACION MINIMA Art. 10. Regl. Plano. (Suelo=483.000; Vvdas=1.000)	1.000x21=21.000	483.000 = 10 48.300
	Playa y área de juegos y recreo.	39.919	243.883			—	
Centros docentes (M2. DE SUELO)	Zonas libres		110.866				
	Preescolar y guardería		2.000				2.000
Servicios de interés público y social	Centro de E.G.B.		10.000				10.000
	Parque deportivo (M2. SUELO)		6.200 + playa				6.000
	Equipamiento comercial (M2. CONST.)		12.946				2.000
Aparcamientos (PLAZAS)	Equipamiento Social (M2. CONST.)		4.110				4.000
	Al aire libre		1.038				500
Cubiertas (Decreto 3787/1970)			$\frac{4.000}{5} = 800$				1.000

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de las Islas Canarias, en sesión de fecha 18 MAR. 1935, aprueba este expediente. Las Palmas de G.C.



*Manuel Roca Suarez*

Docum. Compl  
CUADRO III (WULO)

PARCELARIO Y DOTACIONES

	PARCELA	S (M2.)	EDIF. M2/M2	CONST. (M2.)	SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL						CENTROS		RESIDEN- CIALES
					EQUIPAMTO SOCIAL (M2.CONST.)				COMERCIAL (M2.CONST.)	P. DEPOR- TIVO (SUELO)	ENSE- ÑANZA	PRE- ESC.	
					RELIGIOSO	SANITARIO	ADMINIST.	CULTURAL					
BAJO LA P.M.V.E.	01	28.040	1,3	36.452	300	300	600	300	6.149	--	--	--	28.803
	02	1.471	0,3	441	--	--	--	--	441	--	--	--	--
	03	4.680	0,5	2.340	--	--	--	--	2.340	--	--	--	--
	04	1.000	1	1.000	--	600	--	--	400	--	--	--	--
	05	5.301	0,55	2.916	--	--	--	--	2.916	--	--	--	--
SOBRE LA P.M.V.E.	1-2	15.492	0,3	4.648	--	--	--	--	--	--	--	--	4.648
	3-4	15.956	1,5	23.934	--	--	--	--	--	--	--	--	23.934
	5-6-7	22.633	0,8	18.106	--	--	--	--	--	--	--	--	18.106
	8 a 20	49.018	0,5	24.509	--	--	--	--	--	--	--	--	24.509
	21	3.350	0,6	2.010	--	2.010	--	--	--	--	--	--	--
	22	10.000			--	--	--	--	--	--	16	Uds	--
	23	2.000			--	--	--	--	--	--		2	Uds
	24	1.000	0,7	700	--	--	--	--	700	--	--	--	--
25	6.200			--	--	--	--	--	6.200	--	--	--	
M	--	166.141		117.056	300	2.910	600	300	12946				100.000

M = 4.110

USOS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL QUE SE PROPONEN:

- Uso religioso - parcela 01.- Iglesia, salón parroquial.
- Uso sanitario - parcela 01.- Consultorios.
- 04.- Socorrismo, balnearios, hamacas, aseos públicos.
- 21.- Clínica normal o terapéutica o residencia de reposo.
- Uso cultural - parcela 01.- Exposiciones, artesanía o manifestaciones folklóricas
- Uso administrativo " 01.- Oficinas relacionadas con la Admon., banca y transportes, sin perjuicio de su ubicación asimismo en zona comercial.



MANUEL ROCA SUAREZ - DOCTOR ARQUITECTO  
EDIFICIO ATLANTICO - PLANTA BAJA (AVDA. DE ESCALERITAS, 66)  
Las Palmas de Gran Canaria

*Manuel Roca*

CUADRO IV - DATOS URBANISTICOS

IV.1. DATOS GLOBALES

Superficie de los terrenos

Sobre P.M.V.E. ... 350.000

Bajo P.M.V.E. ... 133.000

483.000m<sup>2</sup>. .... 483.000

Total superficie edificada .....117.056m<sup>2</sup>.

" volumen edificado:

117.056 x 3 : 351.168 .. 351.168m<sup>3</sup>.

Volumen unitario:

$\frac{351.168}{483.000} = 0,727m^3/m^2.$

M<sup>2</sup> residenciales edificables.....100.000m<sup>2</sup>

Población  $\frac{100.000}{25} = 4.000$  ..... 4.000hab.

25

Nº de Vvdas.:  $\frac{100.000}{100} = 1.000$  ..... 1.000viv.

100

IV.2. DATOS SOBRE LOS TERRENOS SOBRE LA P.M.V.E.

Superficie de los terrenos .....350.000m<sup>2</sup>

Total sup. edificable.....73.907"

" volumen edificable:

73.907x3: 221.721m<sup>3</sup>.....221.721m<sup>3</sup>

Volumen unitario:  $\frac{221.721}{350.000} = 0,633m^3/m^2$  0,633m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

350.000

M<sup>2</sup> residenciales edificables ..... 71.197m<sup>2</sup>.

Población:  $\frac{71.197}{25} = 2.847,88$  ..... 2.848hab.

25

Nº de viviendas:  $\frac{71.197}{100} = 711,97$ .... 712vvdas.

100

ANULADO  
C. Dacun Baeza

EN EL REFORMADO.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS  
10 MAR 1995  
ANULADO a los efectos Reglamentarios

Manuel Roca