

proyecto :

REMODELACION

PLAN ESPECIAL DE
ORDENACION TURISTICA

HÄLSODALEN

situacion :

barranco el lechugal · Mogan - G. CANARIA

promotor:

ASOCIACION DE propietarios hälsodalen

REMODELACION

ESTUDIO

da

d. angulo amador

ARQUITECTO

ARQUITECTURA ■■■

URBANISMO ■■■■

DISEÑO ■■■■■■

INTERIORISMO ■■■■

Paseo de la Cornisa 27
tfno. 200044

Las Palmas de Gran Canaria

proyecto :

REMODELACION

PLAN ESPECIAL DE
ORDENACION TURISTICA

HÄLSODALEN

situacion : barranco el lechugal · Mogan - G. CANARIA

promotor: ASOCIACION DE propietarios hälsodalen

MEMORIA
DESCRIPTIVA

ANEXO

1

ESTUDIO

da

d. angulo amador

ARQUITECTO

ARQUITECTURA 

URBANISMO 

DISENO 

INTERIORISMO 

Paseo de la Cornisa 27
tfno. 200044

Las Palmas de Gran Canaria

MEMORIA DESCRIPTIVA

REMODELACION

Esquema del documento:

-ANTECEDENTES

-GENERALIDADES

Correspondencia

Datos informativos

Planeamiento

Plan de Etapas

Cuadros-resumen de Planeamiento

-NORMAS TECNICAS DE PLANEAMIENTO

-RED VIARIA

-RED DE ABASTECIMIENTO

ANEXO-INSTALACIONES

-RED DE ALCANTARILLADO

ANEXO-INSTALACIONES

-RED DE ENERGIA ELÉCTRICA

ANEXO-RED DE TRANSPORTE E.E.

-TRATAMIENTO Y ELIMINACION DE BASURAS

-ARTICULO 41 LEY DEL SUELO

-ESTUDIO ECONOMICO

-RELACION DE DOCUMENTACION GRAFICA



ANTECEDENTES

1,01.- DE LA APROBACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION TURISTICA Y URBANIZACION.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO, SESION
25/Mayo/1971.

1,02.- DESARROLLO PARCIAL DEL REFERIDO PLAN ME--
DIANTE OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACION.



domingo angulo amator / ARQUITECTO

REMODELACION: PLAN ESPECIAL DE ORDENACION TURIS
TICA "HALSODALEN".

PROMOTOR: ASOCIACION DE PROPIETARIOS HALSODALEN

SITUACION: BARRANCO EL LECHUGAL
TAURO - MOGAN/GRAN CANARIA

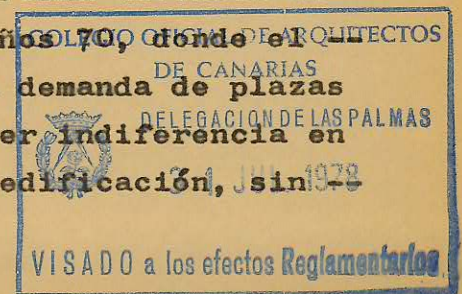
MEMORIA-

1.01.- GENERALIDADES.-

Estudiados por el Promotor todos los antecedentes del Plan Especial de Ordenación Turística, "HALSODALEN", así también el - - - desarrollo turístico de las diferentes zonas de actuación en Canarias, y asesorado convenientemente en cuanto a una posible adaptación del planeamiento a las necesidades y forma de promoción turística de la zona, y consecuentemente con todo lo que posteriormente se analiza y expone se decidió redactar la oportuna REMODELACION por su mejor adaptación a las características del terreno y edificación realizada.

1.02.- CONSIDERACIONES.-

El planeamiento citado fué redactado, a nuestro juicio de forma adecuada al desarrollo turístico de los años 70, donde el auge es notorio y excesiva la demanda de plazas de alojamiento, y parecía haber indiferencia en cuanto al tipo y programa de edificación, sin



dar mayor motivo para la selección, de igual manera se solicitaba una plaza estrictamente hotelero que extrahotelera.

-Concurría en circunstancia que la planificación de construcciones fuera anterior a la de Ordenación total, originando una deficiente programación de verdaderos complejos turísticos -- donde la necesidad de alojamiento se complementase con la satisfacción de dotaciones de equipamiento y centros recreativos, deportivos y -- anexos, que complementara la simple necesidad de dormir, bañarse y solearse, no obstante y por gracia, de esto hay abundancia.

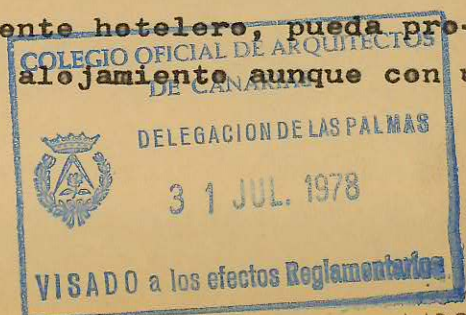
-El Plan de Ordenación HALSODALEN, fué pionero en este tipo de programación completo donde se complementaba alojamiento y equipamiento, con zonas estrictamente reducidas, sin embargo, por las especiales características de la zona, terreno disponible, costos de infraestructura y posibilidades de selección necesitan de una adaptación a las circunstancias actuales, donde ya es necesario complementar de forma muy adecuada tanto la programación de zonas edificables y equipamiento con el de aquellos otros alojamientos complementarios y constituir sobremanera una zona con superficie y características suficientes para localizar una instalación primordialmente residencial con la categoría, capacidad y dotación que toda planificación turístico-residencial requiere para iniciar de forma correcta su completo desarrollo.



-En el programa del Plan de Ordenación se estudiaba una estructura urbanística en la que en sus fases se disponía de sectores con predominio a nuestro juicio excesivo de alojamientos Hoteleros-Apartamentos, etc., con limitadas zonas residenciales de baja densidad, obteniéndose con aquella edificación de mayor altura un excesivo aprovechamiento del suelo y edificabilidad.

Si bien, también se disponía sectores destinados a edificaciones estrictamente hoteleras, su capacidad era muy reducida para la importancia del área y zona afectada, aunque sobre manera con poca superficie disponible para cumplimentar lo que mantenemos como hipotesis fundamental, esto es: NECESIDAD DE PROGRAMAR UNA INSTALACION O PLANEAMIENTO RESIDENCIAL DE MAYOR IMPORTANCIA Y MODERADA CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO, DOTADO DE TODAS AQUELLAS INSTALACIONES ANEXAS DE RECREO, ESPECTACULOS Y DEMAS EQUIPAMIENTO QUE DEN AUTOSUFICIENCIA, QUE SI REUNE LAS CARACTERISTICAS DE PROGRAMACION QUE SE PREVEEN EN EL PRESENTE ESTUDIO POR SU CAPACIDAD Y DOTACION CONTRIBUIRAN A UN MEJOR DESARROLLO.

-Que esta decisión de REMODELACION objeto del presente estudio, tomando como base tales consideraciones, ya contempla esta posibilidad de mejor localización y detación de zonas de edificación baja y media con mayor porcentaje de plazas de alojamiento Residencial, y asimismo se prevee que en los sectores destinados a alojamiento no estrictamente hotelero, pueda programarse este tipo de alojamiento, aunque con un



carácter más residencial y complementario a --
aquél. Se considera también necesario, loca--
lizar una zona residencial de edificación baja
ó de disposición Escalonada en las zonas altas
del área de actuación, con mejor adaptación al
terreno natural y en el presente programa ya -
queda perfectamente ordenado como así también
todo el área de actuación.

Con esta REMODELACION se consigue asimismo, la
corrección del desarrollo de viales, localizan
do amplias zonas libres y peatonales, y con --
unas alineaciones y rasantes, que parcialmente
ejecutada se adapta a la orografía y condicio--
nes naturales del terreno.

Si bien la REMODELACION efectuada no es de gran
importancia, pues no altera notablemente el --
Plan aprobado, su estudio nos ha ocasionado -
un planeamiento y zonificación más correctos,-
dando como resultado:

SE REDUCE edificabilidad.

SE REDUCE densidad Hab/Ha.

SE REDUCE ALTURA máxima de edificación.

LA REMODELACION afecta, parcialmente, a determi
nadas zonas de planeamiento, así como a una mejor
adaptación y simplificación de la Red Viaria.

Se redactó el correspondiente proyecto de PLAN
ESPECIAL DE ORDENACION TURISTICA que se denomi
né HALSODALEN promovido por HALSODALEN, S.A.,
Este proyecto que redactado per el Arquitecto
que suscribe D. Domingo :Angulo Amador, Arqui--
tecto Colegiado del Ilustre Colegio Oficial de
Arquitectos de Las Palmas.



domingo angulo amador / ARQUITECTO

-Tramitado por el Excmo. Ayuntamiento de MOGAN, a iniciativa del citado Promotor, a los efectos prevenidos en el Artículo 32 de la Ley - - sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de Mayo de 1.956.

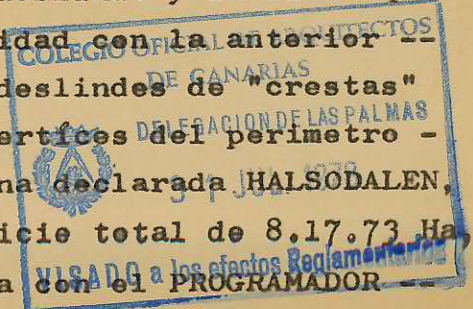
-El citado planeamiento fué Aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 de Mayo de 1.971, con -- las condicionantes de corrección de documentación e introducción de modificaciones derivadas de la citada resolución, que una vez cumplimentadas se convirtieron en normas de obligado cumplimiento, vinculadas al Plan aprobado.

1,03.- CORRESPONDENCIA.-

El proyecto de REMODELACION objeto del presente estudio se corresponde en cuanto a su superficie y extensión con el área delimitada y señalada como Plan ESPECIAL de Ordenación Turística "HALSODALEN", con una superficie de 8.17.73 Ha.

1,04.- JUSTIFICACION DE SUPERFICIE.-

Aunque en el proyecto primitivo se señalase 8.00.63 Ha., como supuesta área de actuación, realizada una medición definitiva del área de actuación tomando como base las coordenadas de los vértices de la línea perimetral de deslindes y la línea que sin solución de continuidad con la anterior -- constituye la línea de deslindes de "crestas" y que todos ellos son vértices del perímetro -- ó delimitación de la zona declarada HALSODALEN, ha resultado una superficie total de 8.17.73 Ha. según medición efectuada con el PROGRAMADOR --



P.101 OLIVETTI, tomando como referencia las -- coordenadas de los citados vértices, quedando ligeramente modificado la superficie considerada de actuación.

-La superficie realmente ocupada y contabilizada en el proyecto de Ordenación aprobado, al - cumplimentar la normativa vigente sobre normas de planeamiento fué la de 8.00.63 Ha., y la -- contabilizada en la REMODELACION es la de - - 8,17.73 Ha.

-El áres total de actuación, recogida y ordenada mediante remodelación parcial de determinadas zonas es, por tanto de 8.17.73 Ha., y se - ha tomando como base de superficie contabilizada a efectos de cumplimentar las normas de planeamiento. Sobre esta superficie se ha computado todos los datos de ocupación y de edificabilidad, pues la superficie total es la señalada.

DATOS INFORMATIVOS

2.01.- ANTECEDENTES DEL PROYECTO.-

Considerando la -- propiedad que tenía gran valor Residencial Turístico, potencial, la finca de su propiedad - segregada de una mayor extensión: "FINCA DE -- LOS MORALES", situada en la costa S.O. de la - Isla de Gran Canaria se decidió redactar un - Plan Especial de Ordenación Turística, acogiéndose a la Ley y normativa vigente, para lo cual inició el correspondiente expediente.



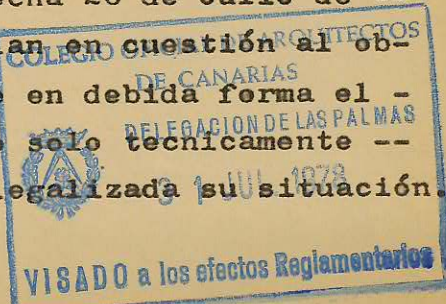
2.02.- OBJETO DEL PROYECTO DE REMODELACION/DIRECTRICES.
Constituye este proyecto, el de REMODELACION del Plan Especial de Ordenación Turístico-Residencial "HALSODALEN" ajustándose en todo su desarrollo a las directrices marcadas para el mismo por las directrices adoptadas para su planeamiento y aprobación, vigentes.

A efectos de cotejar dichas directrices con los datos que manejaremos en la presente Memoria copiamos aquí textualmente dicho escrito de APROBACION, incorporando aquellas condiciones requeridas.

Visto el Plan Especial de Ordenación Turística de terrenos en el lugar denominado "FINCA LOS MORALES" que tramita el Il. Ayuntamiento de MOGAN a iniciativa de su Promotor HALSODALEN, S.A., a los efectos prevenidos en el Artº. 32 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de Mayo de 1.956, y

RESULTANDO: Que, en el plazo de información pública concedido al efecto por UN MES mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia correspondiente al día 18 de Enero de 1.968 no se han presentado reclamaciones u observaciones, según se acredita mediante certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Mogán unida al expediente.

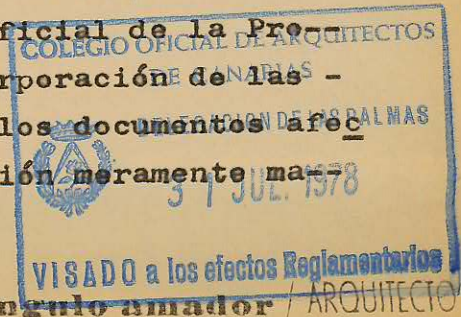
RESULTANDO: Que, por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 26 de Julio de 1.968 fué preparado el Plan en cuestión al objeto de que se presentase en debida forma el acceso correspondiente no solo técnicamente sino reglamentariamente legalizada su situación.



RESULTANDO: Que, presentada de nuevo se resuelve el problema de acceso a través de estre planeamiento colindantes denominado PUEBLO TAURO.

CONSIDERANDO: Que, se ha informado favorablemente por los Servicios Técnicos correspondientes en cuanto al cumplimiento de las prescripciones previstas para este tipo de planeamiento en la vigente Ley del Suelo haciendo no obstante la salvedad de completar ciertos artículos de las Ordenanzas particulares a efectos de interpretación, denominación de Plan Especial en todos y cada uno de los planos y documentos del proyecto así como que el ancho de viales se considera insuficiente aun tratándose de la estructura urbanística dado el planeamiento debiendo tener un ancho mínimo de calzada de 6 m. por lo que con los debidos condicionamientos parece procedente acceder a su aprobación definitiva.

CONSIDERANDO: Que, puede ser tomado dicho acuerdo de aprobación definitiva con introducción en el proyecto de las modificaciones y observaciones señaladas en el Informe emitido por los Servicios Técnicos, siempre y cuando estos formen parte del mismo y se conviertan en normas de obligado cumplimiento para lo que el promotor deberá remitir a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de UN MES la documentación del Plan que se encuentra afectado por dichas modificaciones sin perjuicio de su ejecutividad a partir de la publicación de la misma en el Boletín Oficial de la Provincia toda vez que la incorporación de las modificaciones señaladas a los documentos afectados constituye una operación meramente material.



Vistas las disposiciones citadas y demás de -
general aplicación.

ESTA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO, en se--
sión de fecha 25 de los actuales, ha acordado
APROBAR DEFINITIVAMENTE el proyecto de referen
cia con las siguientes modificaciones y obser
vaciones que pasan a formar parte de aquel con
el carácter de obligado cumplimiento, haciendo
constar que per el Promotor en todo caso cum--
plirá en la ejecución de la infraestructura --
con los requisitos mínimos a que hace referen
cia el Decreto de 19 de Diciembre de 1.970 del
Ministerio de Información y Turismo.

1º.- Los viales deben tener como mínimo un
ancho de calzada de 6 ms.

2º.- El Artº. 5º de las Ordenanzas particu
lares se complementará en el siguiente sentido
..."contades a partir del elemento más volado
de la edificación"...

3º.- El Artº. 13 Zona A se completará en el
sentido ..."la altura máxima de 4 m.- se con--
tará a partir de la rasante".. La zona B y la
zona C se completará de la misma forma señala
da para la zona A.

4º.- Las zonas D, E y F se determinan expre
samente como zonas verdes y unicamente se podrá
ocupar en cuanto a edificios cubiertos el 10%
de su superficie y con un volumen edificable -
máximo de 0,20 m3/m2 y su altura máxima se es
tablece en 4 ms.- sobre la rasante tomada en -
el punto per el cual pasa la perpendicular a -
la fachada principal del edificio trazado por
el punto central de dicha fachada.



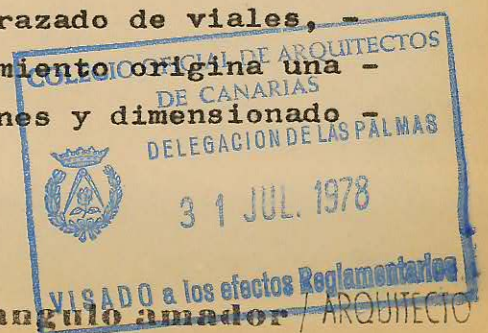
5º.- El Artº. 15 se complementa en el siguiente sentido... el informe correspondiente deberá ser emitido en el plazo máximo de - 15 días contados a partir de la fecha en que tenga entrada la notificación de su solicitud, pasado el cual se entenderá tacitamente favorable.

6º.- Conceder el plazo de UN MES para la - presentación a esta Comisión Provincial de Urbanismo la documentación del Plan debidamente corregida ó introducidas las modificaciones - derivadas de la presente resolución sin per--jicio de su ejecución a partir de la publicación de las mismas en el Boletín Oficial de - la Provincia toda vez que la incorporación de las modificaciones señaladas a los documentos afectados constituye una operación meramente material.

Del presente acuerdo se dará traslado al - - Ayuntamiento de MOGAN, al promotor, a - la Dirección General de Urbanismo y se publi- cará en el Boletín Oficial de la Provincia para general conocimiento.

Las Palmas de Gran Canaria 31 Mayo 1.971

-Se han realizado edificaciones residenciales tomando como base su mejor adaptación al - - terreno lo que ha originado la consideración de una Remodelación del trazado de viales, - que sin alterar el planeamiento origina una - modificación de alineaciones y dimensionado - de sectores.



domingo angulo amador

Esta Remodelación asimismo consiste en una modificación de ORDENANZAS en cuanto a obtener coeficientes de edificabilidad y de densidad considerablemente más bajas, reduciendo en determinados casos la altura máxima de edificación.

DOTACIONES.-

Administrativa.- Constituye esta dotación los servicios Municipales y oficinas administrativas, correos, telégrafos, teléfonos, turismo.

Areas de aparcamiento.- Deberá justificarse -- las reservas de terreno en función de la planificación propuesta para uso propio. Además se preveen zonas de aparcamiento para uso público y en especial en las zonas próximas a centros comunales y zonas verdes.

ESPACIOS LIBRES.- Corresponde las reservas mínimas de terreno para parques, paseos, como asimismo las zonas de protección de elementos de interés que lo requieren, y las áreas de instalaciones deportivas y guarderías.

En la normativa vigente durante su aprobación se contemplaba que la superficie total mínima para zonas verdes sería del 10% de la actuación, en la Remodelación se contempla una superficie de zonas verdes superior al 17%, con un mínimo del 65% de aquella en terreno con aprovechamiento óptimo para parques y el resto a paseos, protección de elementos, deportes, etc.



domingo angulo amador / ARQUITECTO

Comercial, social y esparcimientos.- Está integrado por los establecimientos comerciales (principales y secundarios) sanidad (consultas, dispensarios y farmacias), guardería infantil, clubs deportivos y recreativos, - espectáculos, salas de fiestas, etc., ó instalaciones vinculadas a la actuación, etc.

Para estos usos se deja una reserva mínima superior a 1,22 m²/habitante con un reparto de superficies:

DOTACIONES EQUIPAMIENTO

COMERCIAL Y SERVICIOS PUBLICOS	CM/CC	0,556 m ² /hab.
CULTURAL Y SOCIAL	CT/CS	0,386 "
RECREATIVO	CR	<u>0,278</u> "
		1,220 m ² /Hab.

ZONA VERDE PARQUES PUBLICOS Y
 ZONAS DEPORTIVAS = 17,168 m²/hab.
 (libre de edificación equipamiento tolerado)

SERVICIOS

ABASTECIMIENTO DE AGUA.- Queda garantizado una dotación de 200 litros, por habitante y día, con un mínimo de 20 litros por habitante y hora punta. De no disponerse de esta caudal se instalarán depósitos con capacidad para 400 litros por habitante.

- Reserva regularización del servicio = 0,400 m²/hab.
- Población = 860 hab.
- Reserva mínima..... = 344 m³.
- DEPOSITO REGULADOR ≈ 400 m³
 (proyecto)



domingo angulo amador / ARQUITECTO

NOTA: Se ha considerado dejar una dotación mínima de 250 L/hab/día así como las provisiones de reserva que en adjuntos documentos se señalan.

En todo caso se garantizará la presión y caudal establecido para el usuario, como asimismo la potabilidad según las normas vigentes.

SANEAMIENTO. - El sistema de evacuación de aguas residuales, se estudia mediante RED DE ALCANTARILLADO, con todos sus elementos, cámaras de descarga, registros, imbornales, etc., justificándose el caudal vertical.

El efluente podrá verterse a través de estación depuradora ó directamente al mar ó a pozos filtrantes, previa dilaceración, y en todo caso deberá garantizarse su ejecución de acuerdo con las normas vigentes.

En el estudio que nos ocupa se ha previsto utilizar el agua depurada para el riego de jardinería, estableciendo para ello un sistema de recirculación y bombeo.

ENERGIA ELECTRICA. - La dotación mínima por habitante será de 0,6 K.W.

Los niveles de iluminación del sistema viario, salvo casos debidamente justificados no serán inferiores a los siguientes:

Vias principales..... 10 Lux

Vias de servicio 4 "

Sendas de peatones 2 "



domingo angulo amador / ARQUITECTO

ELIMINACION DE BASURAS.- El servicio de recogida de basuras domiciliarias estarán garantizado como asimismo su ulterior tratamiento y eliminación conveniente.

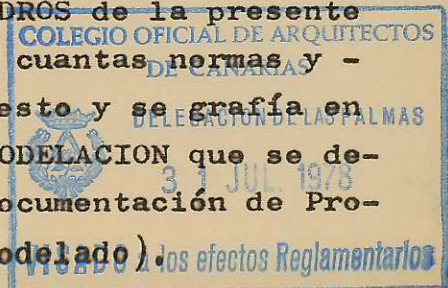
VIALES.- Se estudia con el mismo ámbito de calzada y aceras, aprobado, pues este estudio solo afecta a Remodelación de un trazado.

La pavimentación se realiza en función de la categoría de la Urbanización y de la vial, considerándose como mínimo, el riego asfáltico en calzada, y losetas de hormigón lavado en aceras y pasos peatonales.

PARCELACION.- Las parcelas mínimas autorizadas para viviendas unifamiliares serán de 200 m².- Las parcelas reservadas a viviendas colectivas no sean inferiores a 500 m²., autorizándose a edificarlas con la ocupación, edificabilidad, altura y retranqueo que propugna la ordenanza vinculante a cada sector. Norma ya prácticamente cumplimentada en exceso, pues se han desarrollado numerosas edificaciones de tipo residencial.

ALOJAMIENTOS.- El promotor se comprometerá, como mínimo, a edificar el 10% del total de alojamiento residencial previstos en los planes, en la primera fase del planeamiento.

EN LA DOCUMENTACION DE CUADROS de la presente Memoria queda especificado cuantas normas y condicionantes se han expuesto y se grafía en documento de planos de REMODELACION que se desarrollan asimismo en la documentación de Proyecto de Urbanización (remodelado). Los efectos Reglamentarios



2.03.- DESCRIPCION DE LOS TERRENOS.-

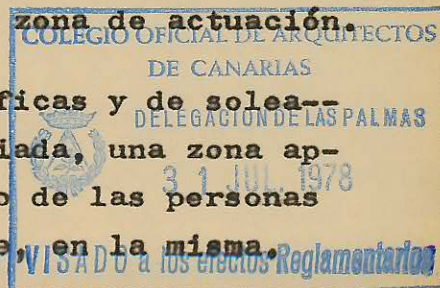
3,1 SITUACION.- Se halla situada la finca objeto de la presente REMODELACION en la costa S.O., de la Isla de Las Palmas de Gran Canaria, constituyendo una segregación de la denominada FINCA DE LOS MORALES, localizada en el lugar denominado Barranco "EL LECHUGAL", en Tauro/MOGAN -- GRAN CANARIA.

3,2 EXTENSION.- Es objeto del presente estudio de REMODELACION una extensión superficial de -- 8.17.73 Ha., que es la medición real del AREA DE ACTUACION, cuyos límites son los que definen la zona urbana, del Plan Especial, aprobado, y que en el presente estudio de REMODELACION se han comprobado definitivamente, efectuando la oportuna corrección.

Aunque el área que se indicaba en el proyecto primitivo era la de 8.00.63 Ha., la delimitación y fijación de vértices perimétrales del AREA DE ACTUACION, dá como área total la de -- 8.17.73 Ha., y ha sido calculada con programador P-101 OLIVETTI, y tomando como referencia a las coordenadas de los vértices de sus líneas de deslinde.

3,3 OROGRAFIA.- Terreno parcialmente accidentado con ligeras pendientes, conformado por una -- serie de crestas que se abren en dirección al mar dejando entre ellas un valle que constituye el área principal de la zona de actuación.

Estas características orográficas y de soleamiento, hacen del área estudiada, una zona apta para el descanso, y recreo de las personas que albergarán, temporalmente, en la misma.



3,4 NATURALEZA DEL TERRENO.- De origen volcánico presenta estratos sedimentarios procedentes de sucesivas erupciones, por lo que se aprecia una gran variedad tanto en profundidad - como en superficie.

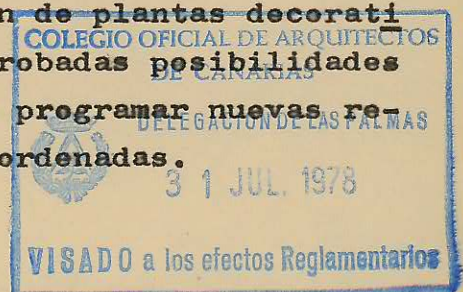
Ensayos realizados en zonas próximas han dado los siguientes resultados que pueden tomarse con carácter orientativo:

- 1.- El ensayo de C.B.R. dió un índice 9 con una humedad natural del 22,2%.
- 2.- La fracción retenida en el tamiz nº 200 de la serie ASTM fué del 90%.

3,5 VEGETACION.- Actualmente la vegetación es escasa formada principalmente por arbustos y plantas semitropicales. Las zonas más favorables y, parcialmente edificada, están repobladas, - cuidadosamente, con jardinería y plantación de arbustos, que por su desarrollo y fertilidad hacen prever una optima vegetación.

Las arenas volcánicas higroscópicas absorben la humedad del ambiente durante la noche y -- hacen posible una densa vegetación sin necesi dad de excesivo riego, lo cual se aprovechará para la futura repoblación vegetal.

Se ha realizado, parcialmente, repoblación arborea, mediante plantación de plantas decorati vas y de huerta, con comprobadas posibilidades de éxito, y estímulo para programar nuevas re poblaciones en las zonas ordenadas.



2.0.4.- CLIMA.- El clima de las Islas Canarias, conocido por la benignidad de sus temperaturas, - carece en esta zona de los inconvenientes de los fuertes vientos de otros lugares próximos. Reproducimos a continuación los principales -- valores climatologicos recogidos en el Instituto Nacional de Meteorología. Por estar referidos al Puerto de la Luz hay que tener en cuenta las diferencias existencias entre ambas -- zonas.

Estos datos están referidos al período comprendido entre 1931-1960, con sus medios mensuales correspondientes.

Ver cuadro adjunto en página siguiente.



Pm = PRESION MEDIA MENSUAL
 = DIRECCION DOMINANTE VIENTO
 Vm/día = VELOCIDAD MEDIA POR DIA
 tº. max. = TEMPERATURA MAXIMA MEDIA
 tº. min. = TEMPERATURA MINIMA MEDIA
 tº. m. = TEMPERATURA MEDIA MENSUAL

Hr = HUMEDAD RELATIVA MEDIA %
 = LLUVIA TOTAL m/m
 = DIAS DESPEJADOS
 = DIAS NUBOSOS
 = DIAS CUBIERTOS

CUADRO DE CARACTERISTICAS CLIMATOLOGICAS

CONCEPTO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
pm	766,8	765,5	764,8	764,5	764,7	765,8	765,0	764,1	764,3	764,2	764,6	766,9	765,1
	NW	NE	NW	NW	NW	NW	NW	NW	NW	NE	NE	NE	NW
Vm/día	183	181	215	247	246	248	254	224	180	150	207	158	207
tº. max.	20,9	20,8	21,7	22,2	22,9	24,1	25,1	26,0	26,4	26,0	24,1	21,6	23,4
tº. min.	15,7	15,6	16,2	16,9	18,1	19,4	20,8	21,6	21,5	20,8	18,3	16,9	18,5
tº. m.	18,2	18,2	18,9	19,5	20,4	21,7	23,0	23,7	23,9	23,4	21,6	19,3	21,0
Hr	76	76	74	76	77	76	80	75	79	79	77	76	77
	23,0	21,3	12,8	6,5	2,4	2,0	1,2	0,8	3,3	14,6	34,6	25,3	145,1
	15,0	5,2	6,0	8,0	6,6	3,6	1,6	2,8	7,0	6,8	5,0	6,0	65,2
	15,0	12,8	4,6	16,0	14,6	13,4	11,0	14,0	15,6	16,2	16,7	14,5	164,4
	9,4	10,2	8,4	6,0	9,8	13,0	18,4	14,2	7,4	8,0	8,2	10,5	123,5

COLECCION DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
 DELEGACION DE LAS PALMAS
 31 JUL 1978
 VISADO a los efectos Reglamentarios
 dominico angulo amador / ARQUITECTO

2,05.- RELACION CON LA COMARCA.- La zona objeto de RE
MODELACION se encuentra próxima a la carretera
general C-812 Las Palmas-Mogán.

El sistema de comunicación más rápido actualmente
es el transporte por carretera, aunque tam-
bien es posible naturalmente el traslado por -
mar hasta las playas de TAURO. Cualquier trazado
viario tropieza con el inconveniente de la
topografía aunque dado el interés progresivo -
que para el turismo internacional va adquiriendo
estos parajes es de suponer un futuro ambi-
cioso plan de infraestructura.

Las urbanizaciones turísticas se multiplican a
ritmo creciente, contando ya con magnificas
realizaciones como la próxima de Maspalomas, -
estando algunas en expediente de declaración -
de Centro de Interés Turístico como son la de
"Puerto Rico", próxima a "Costa Tauritos" de--
clarado centro de Interés Turístico Nacional.

2,06.- DATOS BASICOS DE TURISMO Y MERCADOS POTENCIALES.-

Los datos estadísticos sobre el turismo recep-
tivo en las Islas Canarias deben tomarse con -
un margen de reserva, ya que los cuadros se --
confeccionan a partir de datos facilitados por
la Dirección General de Seguridad, tomados en
las Comisarias de Fronteras, con los cuales la
Dirección General de Promoción del Turismo confecciona
unas clasificaciones generales prima-
rias, cuyos resultados definitivos elabora la
Secretaria General Técnica.



El total de personas procedentes del extranjero que han entrado en España se distribuye en cuatro conceptos fundamentales:

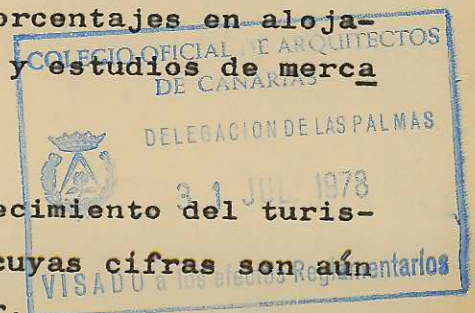
- 1º.- Extranjeros provistos de pasaporte.
- 2º.- Extranjeros en tránsito por puertos marítimos.
- 3º.- Extranjeros autorizados por 24 horas.
- 4º.- Españoles residentes en el extranjero.

Lo dudoso de estas cifras se deduce del hecho que un turista registrado por ejemplo en Irún, no vuelve a ser registrado en ningún aeropuerto, puesto marítimo o comisaria nacional, por lo que es difícil "seguirle la pista", a efectos estadísticos, en sus desplazamientos por la Península ó España Insular, y saber si llegó ó no a visitar las Islas Canarias.

Otro procedimiento complementario de localización es analizar las estadísticas de "movimientos de viajeros en alojamientos hoteleros y -- acampamentos turísticos". Estas cifras excluyen naturalmente los turistas alojados en cualquier otro tipo de residencia (villas propias, alquiladas, huéspedes en casas particulares, etc).

Con datos tan pocos expresivos es difícil configurar el auténtico desarrollo y futuro previsible del fenómeno turístico, sobre todo a efectos de describir las curvas de crecimiento en un lugar determinado, porcentajes en alojamientos de uno u otro tipo y estudios de mercados potenciales.

Añadamos a todo esto el crecimiento del turismo de Españoles en España cuyas cifras son aún más difíciles de determinar.



PERSONAS PROCEDENTES DEL EXTRANJERO

Alojadas en la Capital	2.131.-	1.881.-
" en el Sur de G.C.	367.211.-	458.299.-
" en el Centro Norte de Gran Canaria.	<u>529.065.-</u>	<u>445.830.-</u>
	898.407.-	906.010.-

VER CUADROS ADJUNTOS



REMODELACION
PLANEAMIENTO

3.01.- CONSIDERACIONES GENERALES.- Se han estudiado con el mayor cuidado: la situación de los terrenos y su orografía, la calidad climatologica de la zona, el microclima, el paisaje, sus posibilidades de mercado, su relación con el entorno y futuras actuaciones más al interior, así como las normas y directrices dadas por el Plan Especial vigente, en lo referente a volúmenes,-- densidades y superficies de las dotaciones, coe ficientes cuyos resultados se han superado en cuanto a previsiones y dotaciones, mejorándolos y reduciendo edificabilidad, altura y población.

Problemas de partida han sido el de mejor aprovechamiento de un terreno de orografía parcialmente accidentado, con pendientes que determinan un tipo de edificación especial, adaptada al máximo a la topografía, con un trazado de viales, apoyado en la mejor adaptación al terreno.

Ante un terreno cuya belleza estriba en su dificultad se ha intentado respetar en lo posible el paisaje, de forma que las edificaciones aparezcan como "floraciones" del terreno hasta el punto de que, como se verá en las Ordenanzas, se dan severas normas de edificación para conservar el aspecto actual en todo lo posible.



3.02.- ESTRUCTURA URBANISTICA.- En el estudio de Ordenación se ha considerado la superficie total - del área ó "perimetro de actuación" aprobado, - a los efectos de contabilización y obtención - de coeficientes urbanísticos, densidad, edificabilidad, ocupación, etc.,

Aunque se REMODELA parcialmente, y se reducen coeficientes tales como los de edificabilidad y densidad de población, la estructura urbana, parcialmente realizada no altera el Plan aprobado más que mejorando su adaptación al medio y desarrollo de la edificación con marcado carácter Residencial-Turístico, de temporada.

En el presente estudio, queda ordenado todo el área, definida, con zonificación de sectores, - de alojamiento, equipamiento, espacios libres y zonas de protección con la totalidad del suelo perfectamente CALIFICADO, mejorando, considerablemente, las Directrices de Planeamiento del Plan Especial, aprobado.

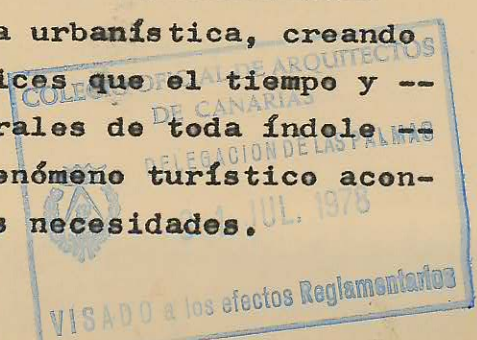
Se han hecho muchos estudios para determinar - la población idónea de las distintas agrupaciones residenciales que normalmente se dividen - en Unidades Vecinales, ó conjuntos mínimos - - para garantizar unos servicios comunitarios -- efectivos y atractivos, que conformen una vida social elemental, barrio, ó adición de varias unidades vecinales, distrito, ó reunión de - - barrios y gran conjunto urbano. Con estas ó pa recidas denominaciones se pretendió jerarquizar los sucesivos ordenes de agrupamientos de población. El número de habitantes de cada uno - de éstos grupos y sus dotaciones correspondientes varía según los autores.

Se ha considerado que en este caso particular de Ordenación, hay dos factores esenciales a efectos de nucleización de la población y sus servicios ó dotaciones:

- a) Las especiales características del terreno que determinan sectores de población muy de limitados geográficamente.
- b) el carácter de zona residencial turística - que fija un "modus vivendi" distinto a cualquier aglomeración urbana. Esto último ya - aparece reflejado en las directrices al - fijar las dotaciones en función del "grado de estacionalidad" de las distintas zonas - geográficas españolas.

SE PRECONIZABA, durante el estudio del PROYECTO DE ORDENACION PRIMITIVO, que: el fenómeno turístico, con su movilidad y necesidades específicas, al concentrarse en determinados sectores está creando un tipo de "habita" totalmente desconocido en otros tiempos y cuyo estudio profundo está por hacer, entre otras razones - por falta de perspectiva que permitan hacer experiencias válidas. Por todo ésto, deben tomarse como puramente orientativas todas aquellas fórmulas numéricas que nunca deberían tomarse como recetas a la hora de proyectar.

Como consecuencia, aunque se haya adoptado el lenguaje al uso se admitía una flexibilidad -- posible de la estructura urbanística, creando únicamente unas directrices que el tiempo y -- las circunstancias naturales de toda índole -- que intervienen en el fenómeno turístico aconsejan ir adaptando a las necesidades.



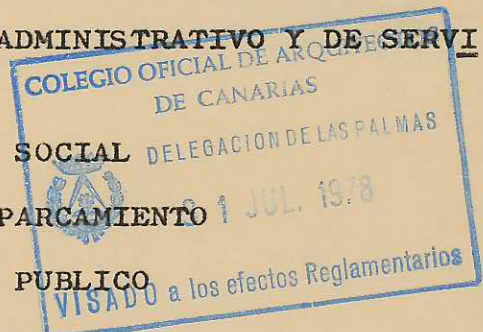
Por todo ello, se ha hecho aconsejable el nuevo modelo de ESTRUCTURA URBANISTICA.

Los datos numéricos, se verán más adelante, en CUADROS y RESUMENES, de forma exhaustiva y detallada.

3,03.- ZONIFICACION GENERAL.-

3,1 Definiciones.- En el área total de actuación se han considerado las siguientes zonas diferenciadas según su uso:

- EDIFICACION BAJA AISLADA, UNA PLANTA
- EDIFICACION BAJA, DOS PLANTAS
- EDIFICACION ABIERTA MEDIA, DOS/TRES PLANTAS
- COMERCIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS
- CENTRO CIVICO ADMINISTRATIVO Y DE SERVICIOS PUBLICOS.
- USO CULTURAL Y SOCIAL
- USO VIARIO Y APARCAMIENTO
- ZONA VERDE USO PUBLICO
- ZONA VERDE DEPORTIVA
- USO RESIDENCIAL-HOTELERO



Las zonas: A, B, C, CM/CC, CT/CS constituyen la superficie edificable.

Las zonas: V, y VD, constituyen la zona de equipamiento no edificable, salvo tolerancias, para uso de dotaciones y servicios que se especifican.

Las zonas libres: V y VD estarán exentas de cualquier tipo de edificación.

CLAVE DE ZONIFICACION

USO ALOJAMIENTO

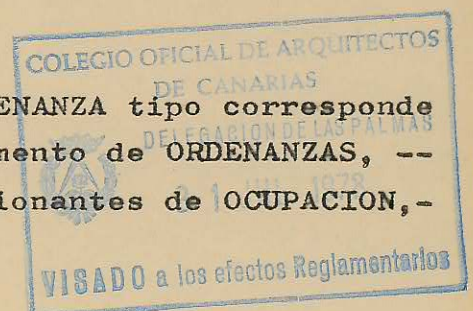
- A - EDIFICACION BAJA AISLADA - UNA PLANTA
- B EDIFICACION BAJA - DOS PLANTAS
- C EDIFICACION ABIERTA MEDIA - DOS/TRES PLANTAS
- R/H - USO RESIDENCIAL HOTELERO

USO EQUIPAMIENTO

- V ZONA VERDE - USO PUBLICO
- VD ZONA VERDE DEPORTIVA

- CM TOLERANCIA USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS
- CS/CT " USO SOCIAL Y CULTURAL
- CC " CENTRO CIVICO ADMINISTRACION
- CR " CENTRO RECREATIVO

NOTA: Esta especificación de ORDENANZA tipo corresponde con lo señalado en el documento de ORDENANZAS, -- donde se expone las condicionantes de OCUPACION, -- USO y VOLUMEN.



SIMBOLOS Y LEYENDA

S_s	Superficie del Sector
S_e	Sup. edificable, del Sector
S_{eh}	Sup. edificable, del Sector, USO: ALOJAMIENTO
S_{ee}	Sup. edificable, del Sector, USO: EQUIPAMIENTO
S_{ec}	Sup. edificable, del Sector, USO: COMPLEMENTARIO
S_s/Hab	Sup. del Sector/habitante
S_e	Sup. Libre, no edificable, del Sector
V	Volumen
V/hab	Volumen construido/habitante
S_r	Superficie relativa
S_c	Superficie CONSTRUIDA
E	Coefficiente de EDIFICABILIDAD, real
H	Coefficiente de DENSIDAD REAL
H_r	Coefficiente de DENSIDAD RELATIVA
K	Número de HABITANTES de un Sector
H_n	Coefficiente de DENSIDAD MEDIA absoluta



domingo angulo amador / ARQUITECTO

OBSERVACIONES

S_r = Superficie Relativa, resultado de aumentar el área real de cada Sector en la parte proporcional correspondiente a los Sectores no edificables ó de edificación reducida, tolerada para equipamiento.

E = Coeficiente de Edificabilidad real, resultado de dividir la población de un Sector por su superficie real.



domingo angulo amador / ARQUITECTO

CUADRO GENERAL - CARACTERISTICAS DE SECTORES
ZONIFICACION

SECTOR	S _s	ORDENANZA	Tolerancia
<u>no</u>	<u>Ha</u>	<u>tipo</u>	<u>-</u>
S-01	0.21.90	Z - C	R H
S-02	0.33.90	Z - A	R
S-03	1.22.40	Z - C	R H
S-04	0.47.90	Z - VD	CM/CC
S-05	0.57.40	Z - A	R
S-06	0.33.15	Z - VD	CS/CT
S-07	0.24.00	Z - V	CR
S-08	0.45.50	Z - B	R H
S-09	0.16.95	Z - A	R
S-10	0.25.80	Z - B	R H
S-11	0.20.50	Z - A	R
S-12	0.23.30	Z - B	R H
S-13	1.12.60	Z - A	R
S-14	0.43.50	Z - B	R H
S-15	0.26.60	Z - B	R H
S-16	0.54.80	Z - V	C R
SUP. SECT.	7.10.21 Ha		

CUADRO DE CARACTERISTICAS DE SECTORES - tipo A

CLAVE: A
 OCUPACION: 25%
 EDIFICABILIDAD: 0,75
 ALTURA: 4 m.

SECTOR	S_s	S	E	VOLUMEN
$\bar{n}2$	$\bar{m}2$	$\bar{m}2$	$\bar{m}3/\bar{m}2$	$\bar{m}3$
S-02	0.33.90	0.08.48	0,75	2.542
S-05	0.57.40	0.14.34	0,75	4.305
S-09	0.16.95	0.04.28	0,75	1.270
S-11	0.20.50	0.05.12	0,75	1.538
S-13	1.12.60	0.28.14	0,75	8.445
	2.41.36 Ha	0.60.36 Ha		18.100 m3

Edificación Principal: ALOJAMIENTO



CUADRO DE CARACTERISTICAS DE SECTORES - tipo B

CLAVE: B
 OCUPACION: 25%/33%
 EDIFICABILIDAD: 1,5 m³/m²

SECTOR	S _s	S _e	E	VOLUMEN
<u>nº</u>	<u>m²</u>	<u>m²</u>	<u>m³/m²</u>	<u>m³</u>
S-08	0.45.50	0.15.02	1,5	6.825
S-10	0.25.80	0.08.60	1,5	3.870
S-12	0.23.30	0.07.76	1,5	3.495
S-14	0.43.50	0.14.48	1,5	6.525
S-15	0.26.60	0.08.86	1,5	3.990
	1.64.70 Ha	0.54.72 Ha		24.705 m ³

Edificación Principal: ALOJAMIENTO



domingo angulo amador / ARQUITECTO

CUADRO DE CARACTERISTICAS DE SECTORES - tipo C

CLAVE: C
 OCUPACION: 25%/33%
 EDIFICABILIDAD: 1,5

OCUPACION: 25% en edificación "VERTICAL"
 OCUPACION: 33% en edificación "ESCALONADA"

SECTOR	S _s	S	E	VOLUMEN
<u>nº</u>	<u>m²</u>	<u>m²</u>	<u>m³/m²</u>	<u>m³</u>
S-01	0.21.90	0.07.30	1,5	3.285
S-03	1.22.40	0.40.76	1,5	18.360
	1.44.30 Ha	0.48.06 Ha		21.645 m ³

Edificación Principal: ALOJAMIENTO



domingo angulo amador / ARQUITECTO

CUADRO DE CARACTERISTICAS - SUBSECTORES - tipo CR

CLAVE: CR
 OCUPACION: 100% /SS
 EDIFICABILIDAD: 2 m3/m2

NOTA: -LOS DATOS SEÑALADOS CORRESPONDEN A LA SUPERFICIE SEGREGADA (SUBSECTORES).

-VER CUADRO DE CARACTERISTICAS: SECTORES "V".

SUBSECTOR	S _{ss}	S _e	E	VOLUMEN
<u>nº</u>	<u>Ha</u>	<u>Ha</u>	<u>m3/m2</u>	<u>m3</u>
S _s - 07	0.02.40	0.02.40	2	480
SUP... =	0.02.40			480 m3
SUP. EDIFICABLE		0.02.40		

USO PRINCIPAL: EQUIPAMIENTO
 -CENTRO RECREATIVO
 -RESTAURANT
 -CLUB



CUADRO DE CARACTERISTICAS - SECTORES - tipo ✓

CLAVE: V
 OCUPACION: 10%
 EDIFICABILIDAD: 0,2 m3/m2

ZONIFICACION PRINCIPAL: -ZONA VERDE
 -PARQUES PUBLICOS
 -TERRENO NATURAL

ZONIFICACION COMPLEMENTARIA: -EQUIPAMIENTO
 Ss : SUBSECTOR SEGREGADO

SECTOR	S _s	S _{ss}	S _e	E	VOLUMEN
-	-	-	-	-	-
nº	Ha	Ha	Ha	m3/m2	m3
S-04	0.47.90			0,2	958
Ss-04		0.04.79	0.04.79		
S-07	0.24.90			0,2	480
Ss-07		0.02.40	0.02.40		
S-16	0.54.80			0,2	1.096
Ss-16		0.05.48	0.05.48		

SECTORES

SUP. 1.26.70

SUP. LIBRE 1.14.03

SUP. SUBSECTORES

0.12.67

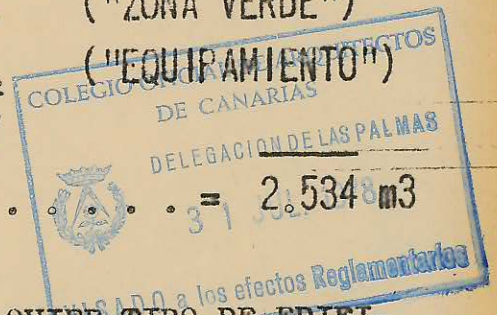
SUP. EQUIPAMIENTO

0.12.67

VOLUMEN EDIFICABLE

("ZONA VERDE")

("EQUIPAMIENTO")



NOTA: ESTOS SECTORES ESTARAN EXENTOS DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACION SALVO LA TOLERANCIA INDICADA, PARA SUBSECTORES SEGREGADOS, Y QUE SE REGULA EN DOCUMENTO DE ORDENANZAS.

CUADRO DE CARACTERISTICAS - SECTORES - tipo

CLAVE: VD
 OCUPACION: 10%
 EDIFICABILIDAD: 0,2 m3/m2

ZONIFICACION PRINCIPAL: -ZONA VERDE
 -DEPORTIVA

ZONIFICACION COMPLEMENTARIA: -EQUIPAMIENTO

Ss= SUBSECTOR SEGRREGADO

SECTOR	S _s	S _{ss}	S _e	E	VOLUMEN
-	-	-	-	-	-
nº	Ha	Ha	Ha	m3/m2	m3
S-06	0.33.15			0,2	663
S _s -06		0.03.32	0.03.32		

SECTORES

SUP... = 0.33.15

SUP. LIBRE = 0.29.83

("ZONA VERDE/DEPORTIVA")

SUP. SUBSECTORES

0.03.32

("EQUIPAMIENTO")

SUP. EQUIPAMIENTO

0.03.32

VOLUMEN EDIFICABLE

663 m3

NOTA: ESTOS SECTORES ESTARAN EXENTOS DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACION, SALVO LA TOLERANCIA INDICADA PARA SUBSECTOR SEGRREGADO Y QUE SE REGULA EN DOCUMENTO DE ORDENANZAS.



CUADRO DE CARACTERISTICAS - SUBSECTOR - tipo CS/CT

CLAVE: CS/CT
 OCUPACION: 100% /SS
 EDIFICABILIDAD: 2 m³/m² /SS

NOTA: -LOS DATOS SEÑALADOS CORRESPONDEN A LA SUPERFICIE SEGREGADA (SUBSECTOR)

-VER CUADRO DE CARACTERISTICAS: SECTORES TIPO VD
 -LA LOCALIZACION DE SUBSECTORES ES VARIABLE --
 DENTRO DEL SUBSECTOR CORRESPONDIENTE.

SUBSECTOR	S _{SS}	S _e	E	VOLUMEN
<u>nº</u>	<u>Ha</u>	<u>Ha</u>	<u>m³/m²</u>	<u>m³</u>
S _s - 06	0.03.32	0.03.32	2	664

SUP. 0.03.32

SUP. EDIFICABLE .. = 0.03.32 Ha



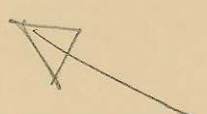
USO PRINCIPAL

ACTIVIDAD
 SOCIAL, (GUARDERIA)
 CULTURAL, (CENTRO COMUNAL)

OCUPACION

%
 50%
 50%

- ESCOLAR



Modificado

CUADRO DE CARACTERISTICAS - SUBSECTORES tipo CM/CC

CLAVE: CM/CC
 OCUPACION: 100% /SS
 EDIFICABILIDAD: 2 m³/m²

NOTA: -LOS DATOS SEÑALADOS CORRESPONDEN A LA SUPERFICIE SEGREGADA (SUBSECTOR).
 -VER CUADRO DE CARACTERISTICAS: SECTORES TIPO "V".
 -LA LOCALIZACION DEL SUBSECTOR ES VARIABLE DENTRO DEL SECTOR CORRESPONDIENTE.

SUBSECTOR	S _{SS}	S _e	E	VOLUMEN
<u>nº</u>	<u>Ha</u>	<u>Ha</u>	<u>m³/m²</u>	<u>m³</u>
S _s - 04	0.04.79	0.04.79	2	958

SUP... = 0.04.79 958 m³
 SUP. EDIFICABLE ... = 0.04.79 Ha

USO PRINCIPAL
ACTIVIDAD
 -COMERCIAL
 -SERVICIOS PUBLICOS
 -CENTRO CIVICO
 -CORREOS
 -TELEFONO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE CANARIAS
 DELEGACION DE LAS PALMAS
 31 JUL. 1978
 OCUPACION
 %
 VISADO a los efectos Reglamentarios

90%

5%

5%

CUADRO RESUMEN

POBLACION

SECTORES ALOJAMIENTO

SECTOR	ORDENANZA	S	S _r	H _r	K
<u>nº</u>	<u>tipo</u>	<u>Ha</u>	<u>Ha</u>		
S-01	C	0.21.90	0.28.26		44
S-02	A	0.33.90	0.43.74		36
S-03	C	1.22.40	1.57.96		246
S-05	A	0.57.40	0.74.08		56
S-08	B	0.45.50	0.58.70		90
S-09	A	0.16.96	0.21.88		20
S-10	B	0.25.80	0.33.30		52
S-11	A	0.20.50	0.26.46		20
S-12	B	0.23.30	0.30.06		48
S-13	A	1.12.60	1.45.30		108
S-14	B	0.43.50	0.56.15		88
S-15	B	0.26.60	0.34.32		52
		<u>5.50.36</u> Ha	<u>7.10.21</u> Ha		<u>860</u> Hab.



CUADRO

ASENTAMIENTO

DISTRIBUCION DE LA POBLACION

	<u>Has</u>	<u>Hab</u>	<u>Ordenanza</u>
EDIFICACION BAJA AISLADA	2.41.36	240	A
EDIFICACION BAJA	1.64.70	330	B
EDIFICACION ABIERTA MEDIA	1.44.30	<u>290</u>	C
POBLACION TOTAL		860 Hab	



domingo angulo amador / ARQUITECTO

CUADRO - RESUMEN

USO: ALOJAMIENTO

- SUPERFICIE

- VOLUMEN

<u>SECTORES</u> - <u>Tipo</u>	<u>SUP.</u> <u>SECTOR</u> <u>Ha</u>	<u>SUP.</u> <u>EDIFICABLE</u> <u>Ha</u>	<u>VOLUMEN</u> - <u>m3</u>
A	2.41.36	0.60.36	18.100
B	1.64.70	0.54.72	24.705
C	1.44.30	0.48.06	21.645
	5.50.36 Ha	1.63.14 Ha	64.450 m3



CUADRO RESUMEN
SECTORES EQUIPAMIENTO

USO: COMERCIAL Y SERVICIOS PUBLICOS
 SOCIAL Y CULTURAL
 CENTRO RECREATIVO

 ZONAS VERDES DEPORTIVAS
 ZONAS VERDES PARQUES

<u>USO</u>	<u>SUP.</u> <u>Ha</u>	<u>OCUP.</u> <u>%</u>
COMERCIAL Y SERVICIOS PUBLICOS . =	0.04.79	
SOCIAL Y CULTURAL..... =	0.03.32	
CENTRO RECREATIVO =	0.02.40	
ZONA VERDE/DEPORTIVA (libre) ... =	0.29.83	0.036
ZONA VERDE/PARQUES (libre)..... =	<u>1.14.03</u>	0.139
	1.54.37 Ha	

-LA OCUPACION SE CONSIDERA EN % SOBRE EL AREA DE ACTUACION 8.17.73 Ha.-

-TOLERANCIAS DE EDIFICACION, LAS INDICADAS EN ORDENANZA DE CADA SECTOR.



domingo angulo amador / ARQUITECTO

CUADRO
DISTRIBUCION DE LA POBLACION

ASENTAMIENTO

ALOJAMIENTO tipo	ORDENANZA	Hab.	%
-VIVIENDA UNIFAMILIAR			
-VILLAS			
-BUNGALOWS	A	240	27,90
-VIVIENDAS PLURIFAMILIARES			
-APARTAMENTOS			
-BUNGALOWS	B	330	38,38
-ALOJAMIENTOS TURISTICOS			
-APARTHOTEL			
-APARTAMENTOS	C	290	33,72
POBLACION TOTAL ... =		860 Hab	100%



CUADRO - RESUMEN
USO: EQUIPAMIENTO

- SUPERFICIE
- VOLUMEN

SECTORES - tipo	SUP. LIBRE Ha	SUP. OCUPADA Ha	VOLUMEN - m ³
CM/CC		0.04.79	958
CS/CT		0.03.32	663
CR		0.02.40	480
V	1.19.51		- 1.096
VD	0.29.83		-
	<u>1.49.34 Ha</u>	<u>0.10.51 Ha</u>	<u>2.101 m³</u>

3.197 m³

Modificado



DETERMINACION DE SUPERFICIE RELATIVA "Sr"

SECTORES ALOJAMIENTO S = 5.50.36

SECTORES EQUIPAMIENTO S = 1.59.85

Sr= 7.10.21

Coeficiente = $\frac{7.10.21}{5.50.36}$ = 1,290



domingo angulo amator / ARQUITECTO

CUADRO DE CARACTERISTICAS - ZONA TIPO

OCUPACION -VIALES
 -APARCAMIENTOS
 -PASO PEATONAL

VIAL SERVICIO	SUP. VIA Ha	SUP. APARCAMIENTO Ha	PASO PEATONAL Ha	LONGITUD VIA m
Vial 1-1	0.56.00			700.- m.
		0.09.20		
Vial 2-2	0.05.04			63.- m.
		0.03.37		
Vial 3-3	0.04.32			54.- m.
		0.04.32		
Vial 4-4	0.11.60			145.- m.
		0.06.67		
SUP. VIAS	<u>0.76.96 Ha</u>			
SUP. APARCAMIENTO		<u>0.23.56 Ha</u>		
SUP. PASO PEATONAL			<u>0.07.00</u>	
SUPERFICIE TOTAL ÷ 1.07.52 Ha.				
LONGITUD TOTAL DE VIALES. = 962 m.-				

VIA FUNDAMENTAL: ACCESO.- LO CONSTITUYE LA CARRETERA DE ACCESO, PARCIALMENTE ASFALTADA, QUE CONECTA CON LA -- CARRETERA GENERAL C-812 DE LAS PALMAS A MOGAN SEGUN SE GRAFIA EN DOCUMENTO DE PLANOS.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE CANARIAS
 DELEGACION DE LAS PALMAS
 31 JUL. 1978
 ARQUITECTO

CUADRO - RESUMEN APARCAMIENTO/PRIVADO

SECTORES ALOJAMIENTO

SECTOR	ORDENANZA	NORMA	K	VIV	P	SUP.
<u>nº</u>	<u>tipo</u>		<u>nº</u>	<u>nº</u>	<u>nº</u>	<u>Ha</u>
S-01	C	1P/2HT	44	22	11	0.01.37
S-02	A		36	18	9	0.01.12
S-03	C		246	123	62	0.07.75
S-05	A		56	28	14	0.01.75
S-08	B		90	45	23	0.02.87
S-09	A		20	10	5	0.00.62
S-10	B		52	26	13	0.01.62
S-11	A		20	10	5	0.00.62
S-12	B		48	24	12	0.01.50
S-13	A		108	54	27	0.03.37
S-14	B		88	44	22	0.02.75
S-15	B		<u>52</u>	26	13	<u>0.01.62</u>
			860 Hab			0.26.96 Ha

NOTAS: -VIV = VIVIENDA ≡ BUNGALOW ≡ Apartamento

-P = APARCAMIENTO

CUADRO RESUMEN

APARCAMIENTO - 1

RESERVA EN SECTORES EQUIPAMIENTO

USO PUBLICO

SECTORES	ORDENANZA	S. total	%	SUP. APARCAMIENTO
<u>tipo</u>	<u>tipo</u>	<u>H_a</u>	<u>-</u>	<u>H_a</u>
S-04	V	0.47.90	8%	0.03.83
S-06	VD	0.33.15	8%	0.02.65
S-07	V	0.24.00	8%	0.01.92
S-16	V	0.54.80		

RESERVA

St. Aparcamiento = 0.08.40 Ha.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
31 JUL. 1978
VISADO a los efectos Reglamentarios

domingo angulo amador / ARQUITECTO

CUADRO

APARCAMIENTO - 2

USO PUBLICO

MARGENES Y TERMINALES RED VIARIA

Calle 1-1	=	0.09.20
Calle 2-2	=	0.03.37
Calle 3-3	=	0.04.32
Calle 4-4	=	<u>0.06.67</u>

0.31.96 Ha.



domingo angulo amator / ARQUITECTO

CUADRO

APARCAMIENTO - 3

RESERVA EN SECTORES ALOJAMIENTO

USO PRIVADO

CUMPLIMIENTO NORMATIVA VIGENTE

REQUISITOS MINIMOS DE INFRAESTRUCTURA EN ALOJAMIENTOS TURISTICOS, Decreto 2206/1.972.

-APARCAMIENTOS RESERVADOS

1 PLAZA APARCAMIENTO/5 PLAZAS ALOJAMIENTO.

-LOS APARCAMIENTOS PODRAN SER COMUNES A VARIAS EDIFICACIONES O SECTORES, SIEMPRE Y CUANDO SE RESPETE LA CAPACIDAD ESTABLECIDA.

NOTA: LAS AREAS DE APARCAMIENTO PRIVADO, CORRESPONDIENTES A EDIFICACIONES-ALOJAMIENTO, (RESIDENCIAL-TURISTICO, etc,) NO PODRA COMPUTARSE EN LAS AREAS MINIMAS SEÑALADAS COMO SUPERFICIE MINIMA TOTAL DE APARCAMIENTO DE USO PRIVADO.

SOLUCION/PLANEAMIENTO.

SE ADOPTARA, LA RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTO.

-1 PLAZA APARCAMIENTO/2 HABITACIONES.

-1 PLAZA APARCAMIENTO/VIVIENDA BUNGALOW.

-APARCAMIENTO EN ZONAS DE EQUIPAMIENTO SE FIJAN EN LAS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.



domingo angulo amador / ARQUITECTO

CUADRO RESUMEN
EDIFICABILIDAD

AREA DE ACTUACION S.Act. = 8.17.73 Ha.
VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE (ALoj.+EQUI) V. = 66.551 m3
EDIFICABILIDAD REAL (ALojAMIENTO) E. = 0,788 m3/m2
EDIFICABILIDAD TOTAL (ALoj.+EQUI) E. = 0,813 m3/m2

VOLUMEN ALojAMIENTO = 64.450 m3
VOLUMEN EQUIPAMIENTO = 2.101
VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE... = 66.551 m3

Modificado



domingo angulo amador / ARQUITECTO

CUADRO RESUMEN

OCUP.
%

SUPERFICIE TOTAL DE ACTUACION	= 8.17.73	100%
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES ALOJAMIENTO	= 5.50.36	67,303
SUPERFICIE TOTAL DE SUBSECTORES EQUIPAMIENTO	= 0.10.51	1,285
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES ZONA VERDE	= 1.43.86	17,592

SUPERFICIE TOTAL, EDIFICADA, DE SECTORES ALOJAMIENTO	= 1.63.14	19,950
SUPERFICIE TOTAL, LIBRE, DE SECTORES ALOJAMIENTO	= 3.87.22	47,353
SUPERFICIE TOTAL VIALES/APARCAMIENTO/ PEATONAL. (USO PUBLICO)	= 1.00.52	12,292
VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE	= 66.551 m3	
EDIFICABILIDAD.....	= 0.813 m3/m2	

Modificado



domingo angulo amador / ARQUITECTO

CUADRO - RESUMEN

PROYECTO APROBADO
PROYECTO REMODELADO

SUP. actuación Proyecto Aprobado	= 8.00.65 Ha.
Remodelado	= 8.17.73 Ha
Volumen total edificable Proyecto Aprobado.	= 111,029 m ³ /m ²
Edificabilidad	= 1,386 m ³ /m ²
Volumen total edificable Proyecto Remodelado	= 66.551 m ³
Edificabilidad	= 0.813 m ³ /m ²
Población en Proyecto Aprobado	= 1.345 Hab.
Densidad	= 168 Hab/Ha
Población en Proyecto Remodelado	= 860 Hab.
Densidad	= 105 Hab/Ha

Modificado

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
31 JUL. 1978
VISADO a los efectos Reglamentarios

domingo angulo amador / ARQUITECTO

PLAN APROBADO

ORDENANZAS

S. ACTUACION = 8.00.65 Ha.

VOLUMEN EDIFICABLE

ZONA "A"

St = 19.794 m2.

OCUPACION = 4.948,50 m2.-

H = 4 mt.

VOLUMEN = 19.794 m3

ZONA "B"

St = 13.489

OCUPACION = 3,372 m2.-

H = 7 mt.-

VOLUMEN = 23.605 m3.-

ZONA "C"

St = 17.200 m2.

OCUPACION = 4.300 m2.-

H = 14 mt.-

VOLUMEN = 60.200 m3.-

ZONA EQUIPAMIENTO

St = 18.575 m2.-

OCUPACION = 1.857,50 m2.-

H = 4 mt.-

VOLUMEN = 7.430 m3.

VOLUMEN total edificable proyecto primitivo ... = 111.029 m3.-

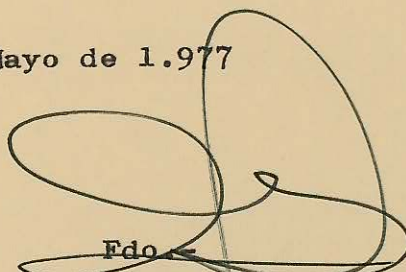


domingo angulo amador / ARQUITECTO

El Arquitecto que suscribe creyendo suficiente la extensión y estudio - de lo anteriormente, redacta y firma junto con el Documento Nº 2 referente a planos de proyecto, la presente MEMORIA DESCRIPTIVA en,

Las Palmas de G.C. Mayo de 1.977

CONFORME:
EL PROMOTOR:


Edo.
EL ARQUITECTO



domingo angulo amador / ARQUITECTO