

ANEXO
MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO DE: REMODELACION
Plan Especial de Ordenación Turística
"HALSODALEN".

SITUACION: BARRANCO "EL LECHUGAL" - TAURO/MOGAN

PROMOTOR: ASOCIACION DE PROPIETARIOS HALSODALEN.

Generalidades.-

El presente Anexo tiene por objeto
cumplimentar cuantos datos se nos ha requerido por
el Il. Ayuntamiento de MOGAN, por acuerdo de - -
Aprobación Inicial en su sesión de fecha 27 de - -
Septiembre de 1.978.



A/R.01 PERSONALIDAD JURIDICA DEL PROMOTOR.-

Si bien el Plan Especial de Ordenación Turística "HALSODALEN", Aprobado, fué tramitado por el Ilustre Ayuntamiento de Mogán a iniciativa de su promotor Halsodalén, S.A., el presente estudio de Remodelación y Urbanización se presenta y tramita por iniciativa de sus promotores, propietarios de las diferentes parcelas y Sectores, cuya personalidad jurídica de propiedad queda aclarada en documento de escrituras cuyas fotocopias se adjuntan.

A/R.02 FICHA TECNICA URBANISTICA.-

Por exigencia de las normas complementarias y subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Las Palmas, se adjunta la FICHA TECNICA URBANISTICA, apuntando las características de Planeamiento, Infraestructura, y demás datos del referido Plan.

A/R.03 VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE/PLAN REMODELADO.-

El volumen total edificable de Plan Remodelado queda especificado en los datos y cuadros del presente Anexo.

A/R.04 VOLUMEN EDIFICABLE/PLAN PRIMITIVO.-

El volumen edificable de la zona de equipamiento que corresponde al Plan Primitivo, queda modificado en la documentación adjunta.



A/R.05 PARCELA MINIMA.-

Queda especificado las superficies de parcelas mínimas, para edificación unifamiliar, de 300 m2., y parcela mínima por edificación plurifamiliar, de 500 m2.-

A/R.06 POBLACION DE SERVICIO.-

El presente Plan de Ordenación, Aprobado, se redactó de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su aprobación, y por tanto, en su reformado, solo se tuvo en cuenta las condicionantes que afectaban a su reforma: trazado de viales y volumen edificable, principalmente, por tanto no afecta la presente Remodelación a ninguna otra consideración de usos y dotaciones.

A/R.07 ZONIFICACION CULTURAL.-

Queda modificado la especificación del uso en esta zona, quedando redactada con la consideración de admitirse el "USO ES COLAR".



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	0.24.00			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

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE CANARIAS
 ("ZONA VERDE")
 DELEG. ("EQUIPAMIENTO")
 28 DIC. 1978
 VISADO a los efectos Reglamentarios 2.534 m3

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 - 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	VOLUMEN
<u>nº</u>	<u>H_a</u>	<u>H_a</u>	<u>m³/m²</u>	<u>m³</u>
S _s - 06	0.03.32	0.03.32	2	664
SUF.	0.03.32			664 m ³
SUF. EDIFICABLE ...	= 0.03.32 Ha			

USO PRINCIPAL

ACTIVIDAD

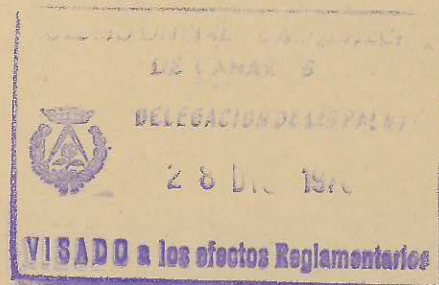
- SOCIAL, (GUARDERIA)
- CULTURAL, (CENTRO COMUNAL)
- ESCOLAR



CUADRO - RESUMEN
USO: EQUIPAMIENTO

- SUPERFICIE
- VOLUMEN

SECTORES - tipo	SUP. LIBRE Ha.	SUP. OCUPADA Ha.	VOLUMEN - m3
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>3.197 m3</u>



25

CUADRO RESUMEN
EDIFICABILIDAD

AREA DE ACTUACION	S. Act. = 8.17.73 Ha.
VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE	V. = 67.647 m ³ .
EDIFICABILIDAD REAL	E. = 0,788 m ³ /m ² .
EDIFICABILIDAD TOTAL	E. = 0,827 m ³ /m ² .

VOLUMEN ALOJAMIENTO	= 64.450 m ³
VOLUMEN EQUIPAMIENTO	= 3.197 m ³
VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE...	= 67.647 m ³



26

CUADRO RESUMEN

		<u>OCUP</u> <u>%</u>
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	14,950
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.....	= 67.647 m3.	
EDIFICABILIDAD.....	= 0,827 m3/m2	



CUADRO - RESUMEN

PROYECTO APROBADO
PROYECTO REMODELADO

SUF. actuación Proyecto Aprobado	= 8.00.65 Ha.
Remodelado.....	= 8.17.73 Ha.
Volumen total edificable Proyecto Aprobado.	= 107.314 m3
Edificabilidad.....	= 1,34 m3/m2
Volumen total edificable Proyecto Remodelado	= 67.647 m3.
Edificabilidad.....	= 0,827 m3/m2
Población en Proyecto Aprobado	= 1.345 Hab.
Densidad.....	= 168 Hab/Ha
Población en Proyecto Remodelado.....	= 860 Hab.
Densidad.....	= 105 Hab/Ha



28

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.

25%
1 Planta
 $1 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$

ZONA "B"

St = 13.489

OCUPACION - 3.372 m2.

H = 7 mt.

VOLUMEN = 23.605 m3.

25%
2 Plantas
 $1,74 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 0,58 \text{ m}^2/\text{m}^2$

ZONA "C"

St = 17.200 m2.

OCUPACION = 4.300 m2.

H = 14 mt.

VOLUMEN = 60.200 m3.

25%
 $3,5 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$

ZONA EQUIPAMIENTO

St = 18.575 m2.

OCUPACION - 1.857,50 m2.

H = 4 mt.

EDIFICABILIDAD = 0,2 m3/m2.

VOLUMEN = 3.715 m3.

10%



VOLUMEN Total edificable proyecto primitivo .. = 107,314 m3.

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

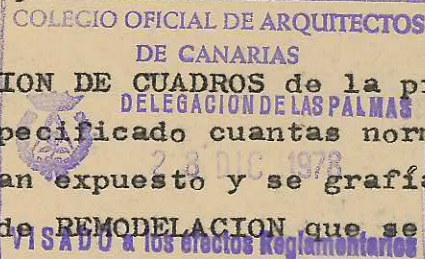
VIALES.- Se estudia con el mismo ámbito de calzada y aceras, aprobado, pues este estudio solo afecta a Remodelación de un trazado.

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 300 m². Las parcelas reservadas a viviendas colectivas no serán 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.

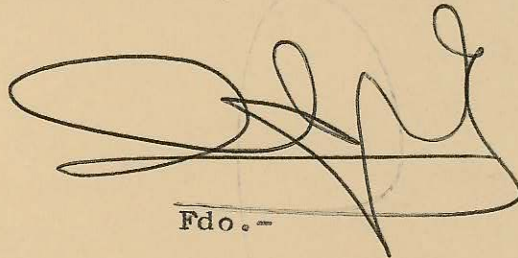
ALOJAMIENTOS.- El promotor se comprometerá, como mínimo, a edificar el 10% del total de alojamiento residencial previstos en los planes, en la primera fase del planeamiento.

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).



El Arquitecto que suscribe, creyendo suficiente lo anteriormente expuesto, redacta y firma el presente ANEXO/MEMORIA DESCRIPTIVA En,

Las Palmas de G.C., Diciembre de 1.978



Fdo.-



domingo angulo amador / ARQUITECTO