

C/ DR. VERNEAU, N° 7 - BAJO  
35001 LAS PALMAS - TLF. 31 69 21

ARCHIVO MUNICIPAL
ILTRE. AYUNTAMIENTO DE MOGÁN
SIG: 2524-4
CÓD: 25.12337
AÑO: 1987
EXP: .....

P.G.: 7869  
P.I. D.I.

APROB. INDICIA: 30 OCTUBRE 1987  
APROB. PROV.: 28 DICIEMBRE 1987  
VISADO: 02 OCTUBRE 1987

PROYECTO DE



ESTUDIO DE DETALLE  
EN EL S-13 DE COSTA  
TAURITOS ETAPA I

URBAN. "COSTA TAURITOS" T.M. DE MOGAN

PETICIONARIO  
D. CARLOS LOPEZ CURBELO

Septiembre 1987

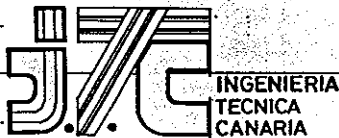


# MEMORIA



Francisco J. González y Glez.-Jaraba

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS  
DR. VERNEAU, 7 - BAJO  
TELEFONO: 31 69 21  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



M E M O R I A

ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR 13

DEL PLAN DE ORDENACION URBANA "COSTA TAURITOS"

1.- ANTECEDENTES

Considerando la propiedad que tenia gran valor turistico potencial la finca de su propiedad en la costa S.O. de la Isla de Gran Canaria, se decidio redactar un Plan de Ordenación, acogiendo a la Ley de Centros y Zonas de Interes Turistico Nacional de 28 de Diciembre de 1.963, para lo cual inicio el correspondiente expediente en instancia presentada el 16 de Octubre de 1.967, y otra posteriores aclaratoria de 16 de Noviembre de mismo año.

Con fecha 22 de Noviembre de ese mismo año se solicito la inscripción de la denominación "COSTA TAURITOS", en el Registro de Denominaciones Geoturísticas.

Con fecha 2 de Mayo de 1.968, se aprobo por la Dirección de -- Promoción del Turismo la continuación de la tramitación del expediente adjudicando cuadro y directrices para la elaboración, del Plan de Promoción.

Dicho Plan de Promoción fue presentado en Junio de 1.968 y aprobado y devuelto con el fin de proceder a la redacción del Plan de Ordenación Urbana, en el plazo señalado por O.M. de 27 de Julio (B. O. de 22 de Agosto de dicho año).

Se redacto el correspondiente Proyecto de Plan de Ordenación Urbana, por el Arquitecto D. Eleuterio Población Knape, presentandose oportunamente ante el Ministerio de Información y Turismo para someterlo a su oportuna aprobación.

Con fecha 8 de Julio de 1.971, por Decreto Ministerial 1.932/1.971 (B.O. de 16 de Agosto de dicho año), se declara "CENTRO DE INTERES TURISTICO NACIONAL" la Ordenación denominada "COSTA TAURITOS".

Con la misma fecha, e igual Decreto se aprueba el Plan de Ordenación Urbana del referido Centro.

Con fecha 8 de Julio de 1.971, por Decreto Ministerial 1.921/-1.971 (B.O. de 16 de Agosto de 1.971, CORRECCIÓN en el B.O. del 22 de Octubre de 1.971), se concede al Centro de Interes Turistico Nacional "COSTA TAURITOS", los beneficios fiscales establecidos por la Ley 197/1,963.

Consideraciones sobre la coyuntura y desarrollo turistico en los últimos años, asi como la influencia en el area ordenada a los efectos de solicitud de Revisión del Plan, y consecuentemente adaptación y remodelación del planeamiento "COSTA TAURITOS", al desarrollo hotelero y turistico de la zona.

En Enero de 1.976, es redactado dicho Proyecto de Revisión por el Arquitecto D. Domingo Angulo Amador.

El dia 2 de Diciembre de 1.985 se aprueba por el Gobierno Autonomo de Canarias dicha REVISION del Plan de Ordenación Territorial y Urbana "COSTA TAURITOS".

En dicha aprobación, en su Artículo 4, se decia en su apartado A), que la Ordenación y Urbanización del sector correspondiente se debe tramitar mediante la redacción de Estudios de Detalles y Proyecto de Urbanización que define su viario interior.

Por todo ello, se redacta el presente Estudio de Detalle del Sector 13.

## 2.- DESCRIPCION DEL TERRENO

Se halla situada la finca objeto del presente proyecto en la costa S.O. de la Isla de Gran Canaria, constituyendo una faja costera de aproximadamente 900 mts.

La extensión superficial estudiada es aproximadamente de 668.000 m2. con un terreno muy accidentado con fuertes pendientes, cormado por una serie de crestas que se abren dirección al mar, dejando -- entre ellas pequeños valles o barrancos.

Los terrenos son de origen volcanico, presentando estratos sedimentarios procedentes de sucesivas erupciones, por lo que se --aprovecha una gran variedad tanto en su profundidad como en superficie.

El ensayo C.B.R. da un indice 9 con una humedad natural del 22% por lo cual la explanada se califica en E.1.

Actualmente la vegetación es escasa formada principalmente por arbustos y plantas semitropicales.

Las arenas volcanicas higroscopicas aabsorben la humedad del ambiente durante la noche y hacen posible una densa vegetación sin necesidad del riego, lo cual se aprovechara para la futura repoblación vegetal, mediante pinos maritimos con comprobadas posibilidades de exito como para programar nuevas repoblaciones en las zonas ordenadas.

El clima carece en esta zona de los inconvenientes de los fuertes vientos de otros lugares proximos.

La zona objeto del Proyecto se encuentra limitada por la Carretera C-812 de Las Palmas a Mogán, desde el P.K. 80.900 al 82.400.

### 3.- OBJETO DEL PROYECTO

Constituye este Proyecto el correspondiente Estudio de Detalle del Sector 13 del Plan de Ordenación Urbana "COSTA TAURITOS", ajustandose su desarrollo a las directrices marcadas en el mismo.

Tiene por finalidad el presente Proyecto el de definir y valorar las obras necesarias para la creación de las redes viarias de saneamiento, abastecimiento, contra incendios, riego, alta tensión telefono, alumbrado público y pluviales, asi como la creación de las plazas de aparcamientos.

### 4.- CARACTERISTICAS DEL SECTOR. JUSTIFICACION DE SUPERFICIES Y VOLUMENES

a) La superficie y volumen del sector estudiado es:

<u>SECTOR 13</u>	Superficie del Sector .....	20.000 m2.
	Superficie de ocupacion.....	
	Principal.....	6.000 m2.

Secundario .....	3.000 m2.
Volumen.....	30.000 m2.
Densidad.....	328 habitantes.
Coefficiente edificabilidad...	1,5 m3/m2.
Edificabilidad principal.....	Alojamiento/hotelero.

b) La superficie de red viaria en el Proyecto de Revisión del Plan de Ordenación coincide con el proyectado en este Estudio de Detalle, excepto en el fondo de saco que tenemos:

Proyecto Urbanización.....	1.680 m2.
Estudio de Detalle.....	2.225 m2.

Por tanto, se ha dejado un viario público con una superficie superior en 545 m2. del anterior y con una plaza más de aparcamiento que las que se recogen en el Proyecto de la Urbanización.

c) El numero de plazas de aparcamiento del Sector es de 65 Uds. que se dividen en 29 plazas en superficie, 20 plazas en los sótanos de los locales comerciales y 16 detras en las pistas de tenis, según se refleja en el plano nº 3.

d) En relación con el articulo 6 de las Ordenanzas que obliga a crear una comunidad de mantenimiento del sector, se aclara que en este caso, al ser propietario unico, no es necesario.

e) Al menos 4.500 m3. del volúmen edificado deberá ser destinado a equipamiento lúdico del Sector.

f) La cota de altura máxima de la cubierta de los edificios en relación con la rasante de la carretera C-812, que oscila entre la cota 38 y 42, como se observa en el plano nº 2, no podrá sobrepasar los 3 mts. por debajo de dicha rasante.

Se establece como cota de altura máxima de la cubierta de los edificios la línea paralela al perfil de la carretera; tres mts. por debajo de ella.

g) La superficie de ocupación edificable será la proyección de una planta sobre el terreno, haciendose edificaciones con una altura máxima de 5 plantas.

h) En cumplimiento del Art. 321 de las Ordenanzas del Plan, se ha dejado una zona verde de uso recreativo de 4.105 m2. según se refleja en el plano nº 5 superior al 20% de la superficie de la parcela.

## 5.- DESCRIPCION DE LAS OBRAS

Las obras consistirán en lo siguiente:

### 5.1.- RED VIARIA

Del vial 1 de penetración, que parte del enlace en el P.K. 78,085 de la C-812, se reforma el fondo de saco, dándole más superficie y una forma estética y francamente mejor que la proyectada en el Proyecto de Urbanización.

Los bordillos serán tipo bolardo, como los proyectados en el Urbanización.

En los aparcamientos se colocarán bordillos acostados o medios bordillos para diferenciación y protección de los mismos.

### 5.2.- RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

La red de saneamiento se conectará en dos puntos señalados en el plano a la red general de la urbanización.

La red de pluviales se ejecuta de tal forma, que serán aprovechados para su reutilización en la red de riego. Se recoge a través de dos rejillas imbornales situadas en la calzada y por medio de una tubería de  $\varnothing$  250mm. se conduce hasta un pequeño depósito de riego a implantar en la zona verde del sector con una capacidad de 36 m<sup>3</sup>.

### 5.3.- RED DE ABASTECIMIENTO, CONTRA-INCENDIO Y RIEGO

La red de abastecimiento consistirá en la conexión de la red de la Urbanización, a partir del sector, con el depósito de 200 m<sup>3</sup>. a construir en la zona bajo recepción del sector. Desde este, y por hidrocompresor se alimentará el complejo hotelero.

La red contra-incendio esta recogida en el Proyecto de Urbanización, así como, la red de riego.

El depósito de abastecimiento de agua se ha dimensionado de acuerdo con una dotación de 200 litros/habitante /día para 3 días de reserva, con una capacidad de 200 m<sup>3</sup>.

#### 5.4.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO Y TELEFONO

La red de alumbrado público se ha adaptado a la forma de fondo de saco proyectado, con la misma topología existente en el vial.

La red de telefono enganchará a la proyectada en la Urbanización y llegará hasta el edificio de recepción.

#### 6.- PLAZO DE EJECUCION

Se considera suficiente un plazo de ejecución para esta obra de tres meses (3) a partir de la firma del Acta de Replanteo de la misma.

#### 7.- REVISION DE PRECIOS

Debido al corto plazo de las obras no se estima oportuno incluir formula polinomial de Revisión de Precios.

#### 8.- PLIEGO DE CONDICIONES

Se ha redactado un Pliego de Condiciones en el que se recogen las obras a ejecutar, las condiciones que deben cumplir los materiales y el modo de ejecución de las mismas, así como la forma de abono y disposiciones de aplicación.

#### 9.- DOCUMENTOS DE QUE CONSTA EL PROYECTO

Documento nº 1.- MEMORIA.

"            nº 2.- PLANOS

1.- Situación y emplazamiento.

2.- Topografía - Estado actual

3.- Planta general del viario.

4.- Perfiles transversales fondo de saco.

5.- Planta de superficie de ocupación y volumen.

6.- Planta general de A.P. y B.T.



- 7.- Planta gral. de abastecimiento y saneamiento.
- 8.- Planta gral. de Telefono y pluviales.
- 9.- Detalles.
- 10.- Deposito.

Documento nº 3.- PLIEGO DE CONDICIONES.

" 3.- PRESUPUESTOS

- 4.1.- Mediciones.
- 4.2.- Cuadro de precios.
- 4.3.- Presupuesto.
- 4.4.- Presupuestos generales.

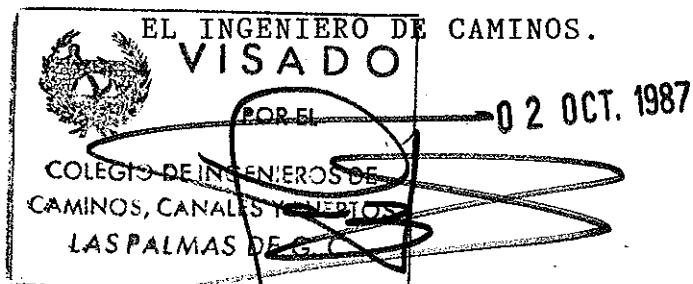
#### 10.- PRESUPUESTOS

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de ONCE MILLONES CUATROCIENTAS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA PESETAS. (11.475.130).

Y el presupuesto de Ejecución por Contrata asciende a la cantidad de TRECE MILLONES NOVECIENTAS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTAS CINCUENTA Y NUEVE PESETAS.

Las Palmas de G.C.

Octubre de 1.987



Fdo. FRANCISCO GONZALEZ GLEZ-JARABA  
Colegiado nº 6.488