

17

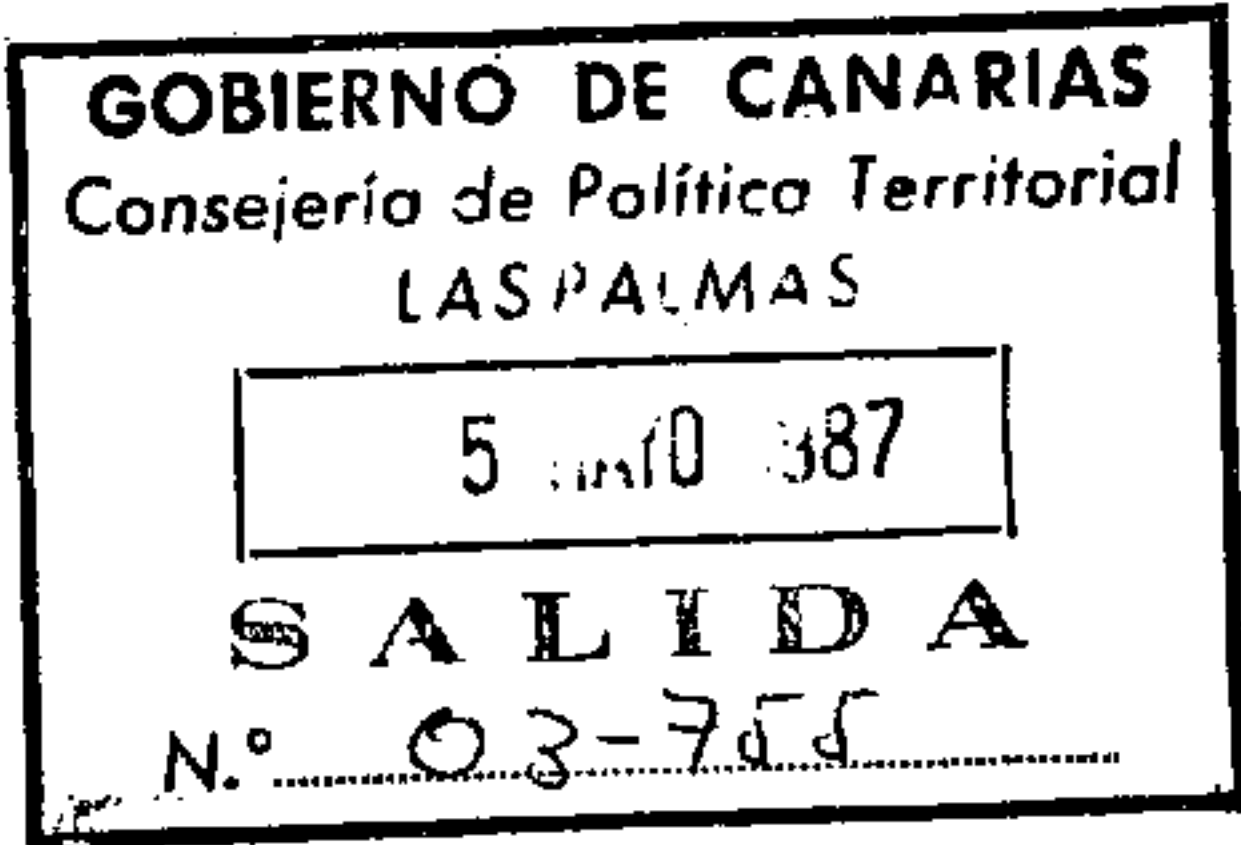
Las Palmas de G.C., 5 de mayo de 1.987

Astº: Notificación.

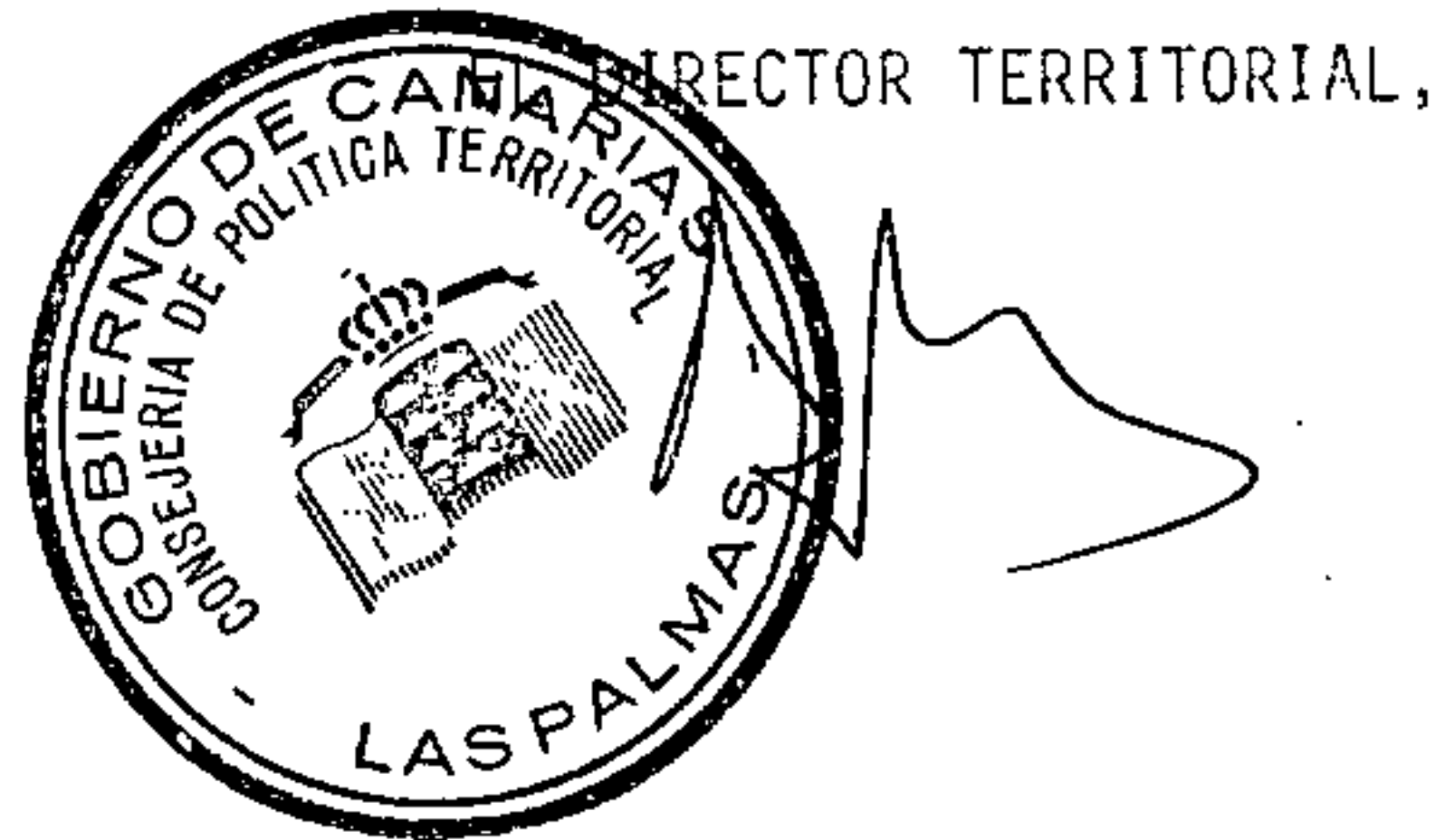


GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

Sr. Alcalde Presidente del
Iltre. Ayuntamiento de Mogán.
GRAN CANARIA.-



Adjunto remito a V.S. los "Criterios Básicos de la Consejería de Política Territorial para la redacción de las Normas Subsidiarias del Municipio de Mogán".





GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

CRITERIOS BASICOS DE LA CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL PARA LA REDACCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE MOGAN.

Tras el estudio de la documentación que se ha tramitado y de acuerdo con el informe técnico del Departamento de Seguimiento - del Planeamiento de esta Consejería, se deben tener en cuenta las - siguientes cuestiones:

I) Dimensiones del suelo acorde con la situación urbanística real, existente en el Término, conforme a lo establecido en el artº. 93.2 del Reglamento de Planeamiento, debiéndose preveer la -- proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

II) Esquema indicativo de sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario, - conforme a lo establecido en el artº. 93.1, apartado f) del Reglamento de Planeamiento.

III) La situación en que se encuentran los Planes Parciales, cuya pormenorización en temas tales como : la existencia de -- suelo denominado de reserva en el Plan Parcial de Cornisa, el grado de consolidación de los diferentes Planes, el incumplimiento de etapas, etc., permiten ir a una delimitación más estricta y acorde con las verdaderas necesidades de crecimiento del suelo turístico, sin que se generen derechos indemnizatorios por lo establecido en el -- artº. 87.2 de la vigente Ley del Suelo, ya que, según se establece en el capítulo V de la exposición de motivos de la Ley 19/1.975: -- "La regulación del uso de unos terrenos a nivel de Plan Parcial consolida de forma concreta la expectativa de urbanización. Sin embargo, esta expectativa tampoco es definitiva, sino la inmediatamente seguida de la ejecución de la urbanización y del cumplimiento por - el propietario de sus obligaciones y cargas. Por el contrario



...plazos de caducidad que permiten reintegrar los terrenos a su primitiva situación de rústicos en el caso de que la ejecución inmediata del Plan se viese frustrada." Luego los mecanismos de la Ley no sólo facultan para ello, sino que obligan a tratar el planeamiento vigente de esta forma.

IV) Datos poblacionales y dotacionales de los núcleos residenciales, así como equipamientos existentes, que permitan detectar las carencias de la población, y permitan subsanar las deficiencias.

Como consecuencia de lo expuesto, esta Consejería ha elaborado una propuesta alternativa de suelo de uso turístico, según se desprende del cuadro y plano adjuntos, habiéndose entrado previamente en las siguientes consideraciones:

1).- Es problema prioritario el resolver urgentemente la ordenación del Municipio de Mogán con una propuesta abarcable, resolviendo principalmente el tema de la accesibilidad, ya que la actual vía no soportaría la presión de nuevos asentamientos turísticos. Para ello se deberá establecer un esquema indicativo de nuevo trazado viario cuya financiación se deberá llevar a cabo mediante las aportaciones alícuotas de las distintas promociones en relación con su densidad edificatoria y la aportación correspondiente del Gobierno Autónomo; al ser, en parte, un tramo del cinturón de comunicaciones insular.

2).- Es necesario, de igual modo, estudiar la situación de cada una de las actuales promociones y las nuevas que se proponen, en orden a su adecuación al desarrollo previsible.

3).- En cuanto a sistema general de espacios libres se proponen las siguientes localizaciones de parques urbanos:



Barranco de Arguineguín.
P.P. Cornisa del S.O.
Puerto Rico (existente y en ejecución en fase VI)
Barranco del Lechugal.
P.P. Costa Taurito (zonas verdes en ejecución)
Playa de Mogán.
P.P. Veneguera Costa Canaria.

Arrojando una superficie de 45 Ha. (de acuerdo con la propuesta de la Consejería).

4).- En cuanto a S. General de Playas se propone la inclusión y tratamiento del conjunto de playas integrado por:

Playa Amadores.
Playa de Tauro.
Playa del Cura.

5).- En cuanto a viario peatonal de borde se propone realizar un trazado por el borde superior del Acantilado que separa -- Costa Taurito y Playa de Mogán.



CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOGN. Cuadro Resumen de la Propuesta de la Consejería.

ANEXO I

Denominación	SUELO URBANO		SUELO APTO PARA URBANIZAR	
	Consolidado	Urbanizado	P.P. Vigente	Nuevos Sectores
Cornisa S.0	8.300	6.300	--	9.940 (99,4 Ha)
Puerto Rico	18.000	--	--	3.810 (38,1 Ha)
Playa del Cura y B. de Tauro	300	300	--	---
Agua La Perra (Fase VII Puerto Rico)	--	3.700	--	---
Amadores	--	--	3.000	---
Costa Taurito	--	--	12.300	---
Tauro	--	--	--	6.420 (64,2 Ha)
Playa de Mogán	--	--	--	3.760 (37,6 Ha)
Veneguera	--	--	--	15.000
	26.600	10.300	15.300	38.930

Total canas propuestas en el T.M. de Mogán 91.130.



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

ANEXO II

PROPUESTA DE GESTION DEL SISTEMA GENERAL DE LA CARRETERA.

a) En sectores de Suelo Apto para Urbanizar:

Sector 1.- Cornisa del S.O	994	Millones.
" 2.- P. de Tauro	642	"
" 3.- P. del Cura + B. de Tauro	381	" (2.000 Pts/m2.)
" 4.- P. de Mogán	376	"
" 5.. Veneguera C.C. (Carretera de acceso de Pto. Mogán a Veneguera)		

Lo que arroja una participación de 2.393 Millones de Pesetas.

b) En Planes Parciales Vigentes:

306 Millones, calculando 20.000 Pts/cama a la consecución de la Licencia de Edificación o cada 25 m2. construidos.

c) En suelo urbanizado:

206 Millones, idem anterior.

d) En suelo consolidado:

266 Millones, calculando 10.000 Pts/cama, por contribuciones especiales.



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOGAN.-

ANTECEDENTES :

El Documento tramitado, se presenta como revisión de Normas Subsidiarias, porque entran a considerar la vigente delimitación de suelo como unas normas subsidiarias incompletas. Sin embargo en este informe no entraremos en esas consideraciones.

La situación urbanística real en que se encuentra el Término es :

Existe una delimitación de suelo, de fecha 19-12-75 donde además del Suelo Urbano se delimitaron zonas para su desarrollo a través de planes parciales, de uso turístico. Con base a ello se tramitaron una serie de planes, que actualmente se encuentran en diferente situación :

1.- Suelo Urbano.-

1.1.- Suelo Consolidado. Planes Parciales, con el siguiente número de camas :

CORNISA DEL SURCOESTE

- Areas Las Lomas y La Verna 7.300 camas
- Area Las Colinas 1.000 "

PUERTO RICO (Fases I, II, III, IV, V y VI) 13.000

PLAYA DEL CURA (Zona de Costa, Carretera Gnal. Abajo) 300

PUEBLO TAURO 545 camas

MALSODALLEN 860 "

Lo que ajorra un total de camas existentes en el T.M. de 28.205.

1.2.- Suelo Urbanizado de Plan Parcial:

Cornisa del Surcoeste 6.300 camas
(Area Las Lomas)

Agua de La Perra (Fase VII Pto. Rico) 3.700 camas

Con una cabida total de 10.000 camas.

2.- Suelo Apto para urbanizar.

2.1.- con Planeamiento Vigente (Sin ejecutar).

Playa Aradones 4.000 camas

Costa Tauritos 12.500 "



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL

Tales son: Cortadores de Puerto Rico.
Tauritos II.

Análisis del Documento.-

Suelo destinado a uso turístico:

La clasificación que se establece para el Suelo Urbano con Planes Parciales, en el documento tramitado, no entra en el nivel de análisis expuesto sino que, simplemente en el art. 2º aptos b) y c) del Capítulo IV de la Memoria, cuya fotocopia se incorpora, establece dos situaciones para los Planes Parciales:

a) En ejecución y b) sujetos a revisión.

Pese a que en la enunciación de objetivos, capítulo II de la Memoria en su artículo 3º pag. 15, establece que uno de los objetivos de las normas es "el control de los suelos afectados en el planeamiento turístico", sin que la delimitación aprobada entre a restringir en lo más mínimo, el ámbito de los planes manteniendo sus ámbitos como suelo urbano en su totalidad, reconociendo incluso como plan vigente el P.P.B. de Tauro, inexistente, ya que no fue sometido a aprobación definitiva, ni nulo en su día, denuncia de la mora.

La superficie total propuesta como Suelo Urbano es de 3.625'26 Has., según se desprende del cuadro resumen anexo 1 el total de camas turísticas el T.M. asciende a 366.600 habitantes incluido el ámbito del P.E.R.I. de Playa de Moján también de carácter turístico.

Además se amplía el suelo destinado a uso turístico creándose los polígonos de S.A.U. siguientes:

uso Turístico (de nueva creación).-

Polígono 17 Tauro 73,2 has.

Uso Residencial Turístico.-

P.º Los Navarros 17 has.

P.º 10 Playa de Moján 7,75 has.

P.º 11 " " " 6,25 has.

P.º 12 " " " 20,0 has.

P.º 13 Cerro de Alto 25,0 has.

Además se modifican los límites de las urbanizaciones H.º Social L.º 17 de Tauro, por el carácter especial de las mismas.



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

De ensanche de núcleos turísticos existentes:

P.13 El Platero	2,54 has.
P.15 Pueblo Tauro	17,1 has.
P.16 Malsodallen	1,54 has.

Cuya suma total arroja una superficie de suelo A.U. de uso turístico, aún cuando la denominación que figura es turístico residencial, de nueva creación de 177'28 has, con un número de habitantes de 15.184 habitantes, con Polígonos de nueva creación, - tales como el 8 y el 14 cuyas localizaciones no parecen adecuadas para el crecimiento de este tipo de suelo.

Luego el límite de saturación propuesto para el suelo turístico (incluido el turístico residencial y el ámbito del P.E.R.L. de Playa de Mogán también de carácter Turístico Residencial) es de 310.608 habitantes.

USO RESIDENCIAL.-

En lo relativo al suelo residencial, no aparecen estudios de equipamiento existente, ni datos poblacionales de los núcleos consolidados, ni del suelo urbano.

Solamente se computan las superficies de Suelo Urbano de cascos cuyas delimitaciones superpuestas con las vigentes arrojan numerosas divergencias considerandose como urbanos suelos no suficientemente consolidados, y sin que en general el suelo de extensión existente haya alcanzado la saturación. Luego no es posible determinar si con la creación de los nuevos suelos de extensión (S.A.U.) de los polígonos 1,2, 3,4,5,6,7,9,18,19,20,21,22,23,25, se adjunta fotocopia de la Memoria, se absorben - las deficiencias de equipamiento, ni si su dimensión, que en principio puede parecer excesiva, se corresponde con la necesaria para las proyecciones de la población existente.

Sin embargo, del estudio del cuadro de polígonos, cuya fotocopia se incorpora, de S.A.U., se deduce que la creación de equipamiento, en aplicación del reglamento de - planeamiento, se calcula estrictamente para cubrir la demanda del S.A.U. y contemplando solamente espacios libres de dominio público, plazas de aparcamiento y en algunos casos dotaciones deportivas, sin que aparezcan las dotaciones docentes, ni en el cuadro - ni en la descripción de polígonos, en los cuales se detectan además impresiones en el cálculo de S. Generales, y reserva obligatoria así como no aparecen provisiones de suelo para centros - de interés Público y Social.



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

Las dotaciones docentes, ni en el cuadro ni en la descripción de polígonos, en las cuales se detectan además impresiones en el cálculo de S. Grales. y reserva obligatoria. Así como no aparecen -- previsiones de suelo para centros de Interés Público y Social.

Sistemas Generales.-

En cuanto al esquema indicativo de infraestructura, sistemas generales, calculado para el límite de saturación. Solamente se aprueba un esquema global de infraestructura del término en el que se -- contempla el sistema de evacuación y abastecimiento de aguas y redes eléctricas y de telefonía y -- puentes, como viario de S. Gral. se considera solamente, la carretera existente cuyo trazado y di-- mensión es de todo punto inadecuado para la escala de las actuaciones propuestas y el tramo de vial ejecutado por Veriguera Costa Canaria. Sin tomar en consideración la necesidad de :

- a) Crear un viario de comunicación alternativo con un trazado y dimensión adecuado que valga como -- interconexión de los planes, sin que dicho trazado se aporte en las Normas, salvo la mención a un -- desdoblamiento, o nuevo trazado, que se hace en el Cap. IX aptdo. 2 en donde se subordinan a los es-- tudios que realice el G.A.C.
- b) Tratamiento y creación de un sistema peatonal interior y de borde costero. X
- c) Creación de un sistema general de espacios libres, Parques urbanos, que texturen, doten y sirvan como elemento estructuralmente de la zona turística.
- d) Recuperación de playas tales como Tauro etc., tomando en cuenta la consideración de equipamiento de sistema general que debería dárseles sin que , como se desprende de las Normas Generales (art. -- 2.16), se establezcan medidas adicionales de protección o tratamiento de costas y playas, limitándo-- se a remitirlo a la Ley de Costas.
- e) Establecer medidas de protección de cauces públicos, ni se haga mención a la necesidad de ceslin-- dar dichos cauces especialmente los incluidos en planes.

Suelo No Urbanizable.-

En cuanto al tratamiento de esta categoría de suelo, independientemente de que sea necesaria su adecuación a la nueva Ley de suelo rústico del G.A.C. es preciso hacer las siguientes consideracio-- nes :

- a) En la delimitación de zonas de caserío rural se actúa tomando como soporte para su delimitación el apoyo que como infraestructura soportan las carreteras locales, lo cual genera la aparición de -- suelos lineales que en realidad son asimilables a un Suelo urbano con urbananza de ciudad jardín. -- sin que se hayan tomado en consideración al ser clasificados como No urbanizable, para la creación de actuaciones.



CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS

b) En las zonas de campamento turístico, camping, se introduce una ordenación que posibilita la aparición de viviendas unifamiliares, sin que ello aparezca suficientemente justificado, si bien se toman medidas encaminadas a evitar la nuclearización.

c) En las zonas de Protección Natural no se ha incluido la totalidad de la delimitación de los montes del estado existente entre Playa Amadores y, el Barranco de Lechugal.

Además de todo lo expuesto se han detectado numerosas impresiones y errores a la hora de reflejar las delimitaciones de las diferentes zonas y polígonos en los planos generales del T.M. los cuales se reflejan en plano E. 1:10.000 incorporado a este informe, tales como:

- Molinos de Viento.-

No coinciden las delimitaciones de 1:5.000 y 1:2.000.

En 1:2.000 existe un S.A.U. que no se refleja en 1:5.000.

En 1:2.000 la delimitación del S.A.U. no es la misma.

- Plano 26.- Suelo para camping.- (Memoria 3.4).

- Plano 23. El Plamito y Las Burrillas.-

No coincide la delimitación de 1:2.000 con 5.000.

- Plano 12.- Los Quemados.

Pequeñas diferencias en la delimitación del S.A.U.

- Plano 14. Casas de Veneguera.-

La delimitación del S.U. en el extremo sur no coincide con el 5.000.

- Plano 25 y 25'.- Arguineguín.-

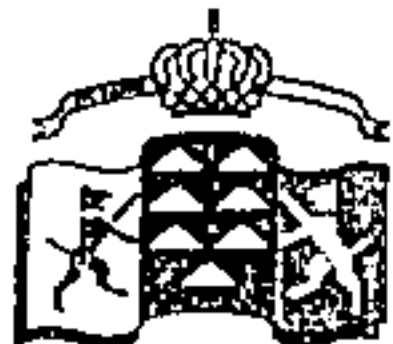
Contradicción entre ambos.

La zona deportiva en 25' se reduce a favor de la zona verde y se concreta el uso residencial - en V.P.O.

En 25 aparece una zona de dotaciones fuera de la delimitación del S.U. y aparentemente en Cornisa.

- Polígono 14.- Montaña Alta de Tauro.- (Solo reflejado en memoria).

- Borde Litoral de Comisa del S.O.- No aparece calificado.



CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS

La conclusión que se extrae del análisis del documento presentado es que no se han realizado estudios específicos tales como:

- 1.- La situación en que se encuentran los planes parciales, cuya pormenorización en temas tales/ como: la existencia de suelo denominado de reserva en el P.P. de Cornisa, el grado de consolidación de los diferentes planes, el incumplimiento de etapas, etc, permitirían ir a una delimitación más estricta y acorde con las verdaderas necesidades de crecimiento del suelo turístico, en razón directa con la presión urbanística real en el término municipal.
- 2.- Las dotaciones y necesidades de infraestructura que generan las camas existentes, de las que no se aportan datos.
- 3.- Datos poblacionales y dotacionales de los núcleos residenciales, así como sistemas generales existentes, que permitan detectar las carencias de la población, y permitan subsanar las deficiencias.
- 4.- Diseño de sistemas generales acorde con los objetivos propuestos.

Como consecuencia de todo ello, la Sección de Seguimiento de Planeamiento de esta Consejería ha entrado en el análisis de la situación urbanística del término, sintetizada en el cuadro/resumen de la propuesta municipal, que se aporta, lo que ha permitido comprobar además de lo ya expuesto, el sobredimensionado de suelo turístico, así como la falta de estructuración del T.M./ que se detecta en el documento presentado, contemplado dentro del contexto insular y para un desarrollo previsible a alcanzar en 8 años.

Es cuanto me cumple informar.

LA FEJE DE SECCION DE SEGUIMIENTO DE PLANEAMIENTO,

Fdo.: Cándida Benítez Suárez.



IV.- 2.- EL SUELO URBANO.-

La delimitación de Suelo Urbano se hace en base al Art. 93 del R. de P.. que nos remite al Art. 78 de la Ley del Suelo.

Además se han tenido en cuenta los criterios para la calificación de suelo enumerados en el Cap. 2 de esta Memoria.

La casi totalidad del suelo urbano del municipio se localiza en los Bcos. de Mogán y Arguineguín, y a lo largo de la Ctra. que une Mogán con el casco urbano de Arguineguín.

El criterio que se ha seguido en la determinación de estas zonas se ha ajustado al nivel de consolidación, edificación y al dotación de los servicios urbanos existentes y en ejecución.

En cuanto al núcleo con planeamiento existente, que califica como urbano a un núcleo equivalente a 3.825,76 Ha. quedarán calificados como tal, estando obligados a realizar una adaptación en al vigente Normativa, aquello que no hubiesen normalizado su situación y hallan incumplido sus propias especificaciones de planeamiento, tal y como se detalla en el tratamiento individual y especificado en Pag. 7 .ly siguientes de la Normativa General.

En resumen los nucleos que se califican como urbano son los siguiente:

a) Nucleos de población.-

-Casas de Veneguera	81.230 m2.
-La Vistilla	36.000 m2.
-Mogán	176.800 m2
-Molino de Viento	11.840 m2
-El Cercado	47.800 m2
-Playa de Mogán	238.505 m2
-El Platero	57.400 m2.
-Playa de Arguineguín.....	217.700 m2.
-Barranquillo Andres.....	43.540 m2.
-Soria.....	<u>19.100 m2.</u>
TOTAL.....	<u>929.915 m2</u>

b) Planes parciales en ejecución.-

-Cornisa del Suroeste	5.761.200 m2. ✓
-Puerto Rico	2.000.000 m2
-Playa de Amadores	350.200 m2. ✓
-Halsodalen	80.060 m2.
-Pueblo de Tauro	145.900 m2.
-Morro el Guincho.....	93.800 m2.
-Playa del Cura.....	281.500 m2. ✓
-Bco. de Tauro	238.200 m2. ✓
-Costa Tauritos	1.868.800 m2. ✓
* -Veneguera Costa Canaria.....	<u>18.820.000 m2.</u>

TOTAL.... 29.639.660,m2

* El expresado Plan se desarrolla en 5 etapas sucesivas. La 2ª etapa y siguientes, no pueden comenzarse a ejecutar -- hasta tanto no se encuentre en explotación el 75% de los aprovechamientos de la etapa anterior.

c) Planes parciales sujetos a revisión.-

- Cortadores a Pto. Rico	5.620.000 m2.
- Tauritos II.....	<u>2.068.000 m2.</u>

TOTAL.... 7.688.000 m2

Resumen del suelo urbano.-

a) Nucleos Urbanos	929.915 m2
b) Planes Parciales.....	<u>37.327.660 m2</u>

TOTAL SUELO URBANO..... 38.257.575 m2

SUELO APTO PARA URBANIZAR.-

Tres han sido los criterios fundamentales para la calificación del suelo apto para urbanizar.

1º.- La cuantificación de la población en una previsión futura a partir de un crecimiento posible en los próximos años como resultado de la creciente implantación del nuevo asentamiento turísticos en toda la zona costera del Termino Municipal.



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

REPAROS A SUBSANAR EN EL DOCUMENTO DE N.S. DE MOGAN

- * INCLUIR ESTUDIOS POBLACIONES SEGUN ART. 93.2 DE R.P., CON ESTABLECIMIENTO DE LAS PROYECCIONES DE LA POBLACION RESIDENCIAL Y TURISTICA (cascos y planes)
- * FIJAR EL LIMITE TEMPORAL DE LAS PREVISIONES EN CUMPLIMIENTO DEL ART. 28 y 93 a DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y MECANISMO DE REVISION:
SATURACION GLOBAL
REVISION EN PUNTOS ESTABLECIDOS: VENEGUERA
CORTADORES
TAURITOS II
CORNISA DEL S.O.
- * CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA DELIMITACION DEL S.U. ASI COMO GRADO DE CONSOLIDACION EXISTENTE EN BASE AL ART. 78 DE LA LEY DEL SUELO Y 93 b) DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
ESTUDIOS PORMENORIZADOS DE EQUIPAMIENTOS: EXISTENTES
DEFICITARIOS: LOCALIZACION Y DIMENSIONADO DE LOS MISMOS EN CASCOS Y PLANES.
- * CRITERIOS ADOPTADOS PARA DELIMITAR LOS S.A.U. (EN BASE A 93.b).
- * NORMAS URBANISTICAS PARA EL S.A.U. DE ACUERDO CON EL ART. 40.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
DE CARACTER GENERAL:
CRITERIOS DE IDONEIDAD DE LOS TERRENOS CLASIFICADOS CON OBJETO DE OBTENER UNA OFERTA TURISTICA DE CALIDAD Y ADAPTADA A LA TOPOGRAFIA.
- * TRATAMIENTO DE ZONAS PROTEGIDAS EN EL INTERIOR DE LOS PLANES, REGIMEN DE CONSERVACION DE LO MISMO.
- * CONDICIONANTE RELATIVO AL EVITACION DE TIPOLOGIA ESCALONADA CON --



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

EXCESIVO VOLUMEN APARENTE Y EN GENERAL A DISTRIBUCION DE VOLUMENES EDIFICATORIOS SOBRE EL TERRITORIO, IMPACTO AMBIENTAL, LIMITACION DE ALTURAS ESPECIALMENTE EN Z. ALTAS.

- * INTRODUCIR EN LAS ORDENANZAS CRITERIOS GENERALES DEFINITORIOS DE LA EDIFICABILIDAD, ESPECIFICAR QUE SE ENTIENDE POR: VOLUMEN EDIFICATORIO (INCLUIDO SOTANOS). M2 CONSTRUIDOS (SI COMPUTAN TERRAZAS) Y DE QUE FORMA, ASI COMO LO EDIFICADO ABIERTO.
- * CONDICIONANTES RELATIVOS A DISEÑO DE VIARIO (PENDIENTES, INCIDENCIA SOBRE EL TERRENO) Y CONEXIONES ENTRE PLANES QUE GARANTICEN LA CONTINUIDAD DEL VIARIO.
- * CODICIONANTES RELATIVOS A LA IDONEIDAD DE TERRENOS DESTINADOS A: ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS.
- * ESPECIFICACIONES RELATIVAS AL DE REGIMEN DE USO DEL SUELO DESTINADO A E. DEPORTIVO.
- * CONTRIBUCION A LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, CESIONES Y AVALES.
- * REFERENCIA AL SOMETIMIENTO DE CONDICIONANTES RELATIVOS AL TRATAMIENTO DE VIARIO CON CARACTER DE S. GENERAL A SU PASO POR LOS PLANES, CONFORME A LO QUE ESTABLEZCA EL P.E. DE LA CARRETERA QUE HABRA DE REDACTARSE.
- * SOMETIMIENTO DE LOS BORDES COSTEROS DE LOS PLANES A UN P.E. DE LITORAL.
- * MARCO BAJO EL QUE SE PERMITAN REALIZAR LAS MARINAS CONDICIONADO A LO QUE ESTABLEZCA EL P.E. DE ORDENACION DEL LITORAL.
- * DE CARACTER PARTICULAR:
HABRAN DE INTRODUCIRSE TODOS LOS CONDICIONANTES QUE SE PRECISEN EN LOS SECTORES, PARTICULARIDADES A CADA UNO, CONFORME A LO PRECISADO EN CONVENIO O ABUNDANDO MAS EN LOS MISMOS, EN LOS QUE SEAN NECESARIOS UNA MAYOR PRECISION, DE FORMA QUE QUEDEN REFLEJADAS TODAS LAS ESTIPULACIONES QUE SE HAN MATIZADO EN LAS REUNIONES DE COORDINACION.
- * EN PUEBLO TAURO INCLUIR UNA DEPURADORA CONJUNTA QUE ABSORBA LAS NECESIDADES A CUBRIR DE HALSODALLEN.
- * INCLUIR UN TRAZADO DE S. GENERAL VIA ESTRUCTURANTE, QUE ORDENE EL VIARIO DE LA ZONA DESDE UNA OPTICA GLOBAL EN EL AMBITO DEL ACTUAL, CADUCADO, PLAN PARCIAL CORNISA DEL S.O.



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

SUELO RESIDENCIAL. —

ADEMAS DE LOS CONDICIONANTES ENUNCIADOS PARA EL S.A.U. TURISTICO QUE SEAN DE APLICACION GENERAL .

* CONDICIONANTES RELATIVOS AL DISEÑO DEL VIARIO, DE FORMA QUE SE GARANTICE, ADEMAS DE LO YA ESTIPULADO: A

A. DISEÑO ACORDE CON LA ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE, PONTENCIANDO SU CRECIMIENTO MEDIANTE ANILLOS.

B. SU CARACTER DE REMATE DE BORDE DE LOS SUELOS, A MEDIDA QUE SE VAYAN DESARROLLANDO, EVITANDO CON ELLOS LA APARICION DE BORDES EN TRASERAS DE EDIFICATORIAS NO TRATADAS. O TRATAR FACHADAS POSTERIORES.

C. PREVEER UN DIMENSIONADO QUE CUBRA SUFICIENTEMENTE LAS NECESIDADES DE APARCAMIENTOS ESPECIALMENTE EN LAS PROXIMIDADES DE LOS EQUIPAMIENTOS.

EN SUELO URBANO RESIDENCIAL.

ADEMAS DE LO ESTIPULADO HASTA AHORA, QUE SEA DE APLICACION, ES NECESARIO:

* PRECISAR LOS LIMITES DENTRO DE LA ZONIFICACION DE ORDENANZAS

EN CUANTO A SISTEMAS GENERALES EN TODO EL AMBITO DE LAS NORMAS.

* INCORPORAR ESQUEMAS INDICATIVOS DE SISTEMAS GENERAL DE COMUNICACIONES DE ACUERDO CON EL ART. 936 DEL R.P. Y DEFINIR SU DESARROLO A TRAVES DE UN PLAN ESPECIAL.

* INCORPORAR SISTEMAS GENERAL DE E.LIBRES, PARQUES URBANOS DE NUEVA CREACION. LOCALIZADO EN : BARRANCO DE ARGUINEGUIN

CORNISA DEL S.O.

BARRANCO DEL LECHUGAL

PLAYA DE MOGAN.



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

EXISTENTES EN EJECUCION: COSTA TAURITO
PUERTO RICO.
VENEGUERA COSTA CANARIA
CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 45 HAS.

- * INCORPORAR SISTEMAS GENERAL DE PLAYAS ESPECIFICANDO SU TRATAMIENTO DE CONJUNTO Y , EN CUALQUIER CASO, SOMETIDAS A LO QUE SE ESTABLEZCA EN EL P.E. DEL LITORAL.
- * INCLUIR UN TRATAMIENTO ADECUADO DEL SUELO NO URBANIZABLE, DE ACUERDO CON EL ART.93 H, Y CONTEMPLANDO LAS CATEGORIAS DE LA NUEVA LEY DE SUELO RUSTICO.
- * TRATAMIENTO ADECUADO DE LA PROBLEMÁTICA DE CAMPING. Y CREACION DE MARCO QUE POSIBILITE LA INTRODUCCION DEL USO.
- * INTRODUCIR INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PROTECTIVOS QUE PERMITAN DESARROLLAR ACTUACIONES DE CONSERVACION Y POTENCIACION, CON UN TRATAMIENTO CONFORME A SU CARACTER PATRIMONIAL, NATURAL O HISTORICO-ARQUEOLOGICO, TALES COMO EL P.E. DE PROTECCION DEL BARRANQUILLO DE LOS GATOS EN EL AMBITO DE PLAYA DE MOGAN.

4/ cala

CONCEPTOS	UNIDADES	1	2	3	4	19	20	21	22	23	24	25
SUPERFICIES	HAS	1,75	1,55	1,00	7,2	85	0,41	1	1,75	10	4,10	9
USOS PERMITIDOS		Residenc	Residenc	Residen	Residen	Residen	Residen	Residen	Residen	Depositi	Indust	Residen
		Comerci	Adminis	Adminis	Comerc	Comerc	Comerc	Comerc	Comerc	Residenc	Almacen	Residen
		Adminis	Comerc.	Comerc.	Oficina	Oficina	Oficina	Oficina	Oficina	Residenc	Vigilan	Comerc.
		Peq. Ind			P. Indus	P. Indus	P. Indus	P. Indus	P. Indus		Comerc.	Comerc.
EDIFICABILIDAD BRUTA	m2/m2	0,50	0,50	0,50	0,80	0,50	0,40	0,50	0,50	0,15	0,70	0,20
DENSIDAD	hab/ha	180	180	160	260	50	120	160	160	20	-	80
ALTURA MAXIMA	Nº Planta ó M.	2 p.	2 p.	2 p.	3 p.	3 p.	2 p.	2 p.	2 p.	2 p. y 7m	9,00	2 p.
PARCELA MINIMA	M2.	150	150	150	150	500	150	150	150	1.000	3,00	150
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO	Has.	R E G I A M E N T O D E P L A										

LADAS EN BI
ONES.



CASAS DE VENEGUERA

T.c.

M.b.

Plata

M.b.

M.b.

T.c.

T.c.

T.c.

T.c.

T.c.

Po. E. de

T.c.

T.c. Veneguera

582.50

705.50

300.00

320.00

315

300

275

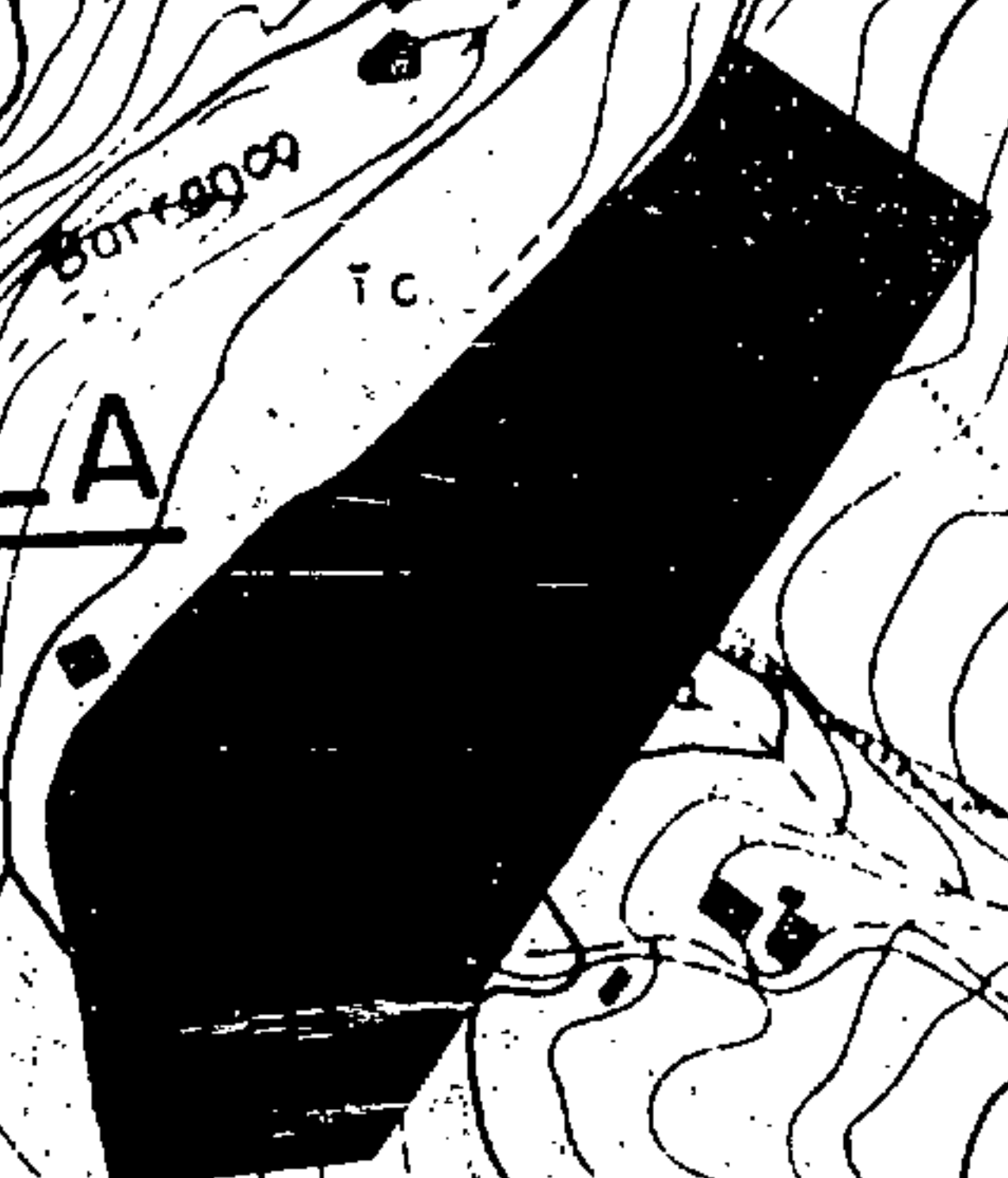
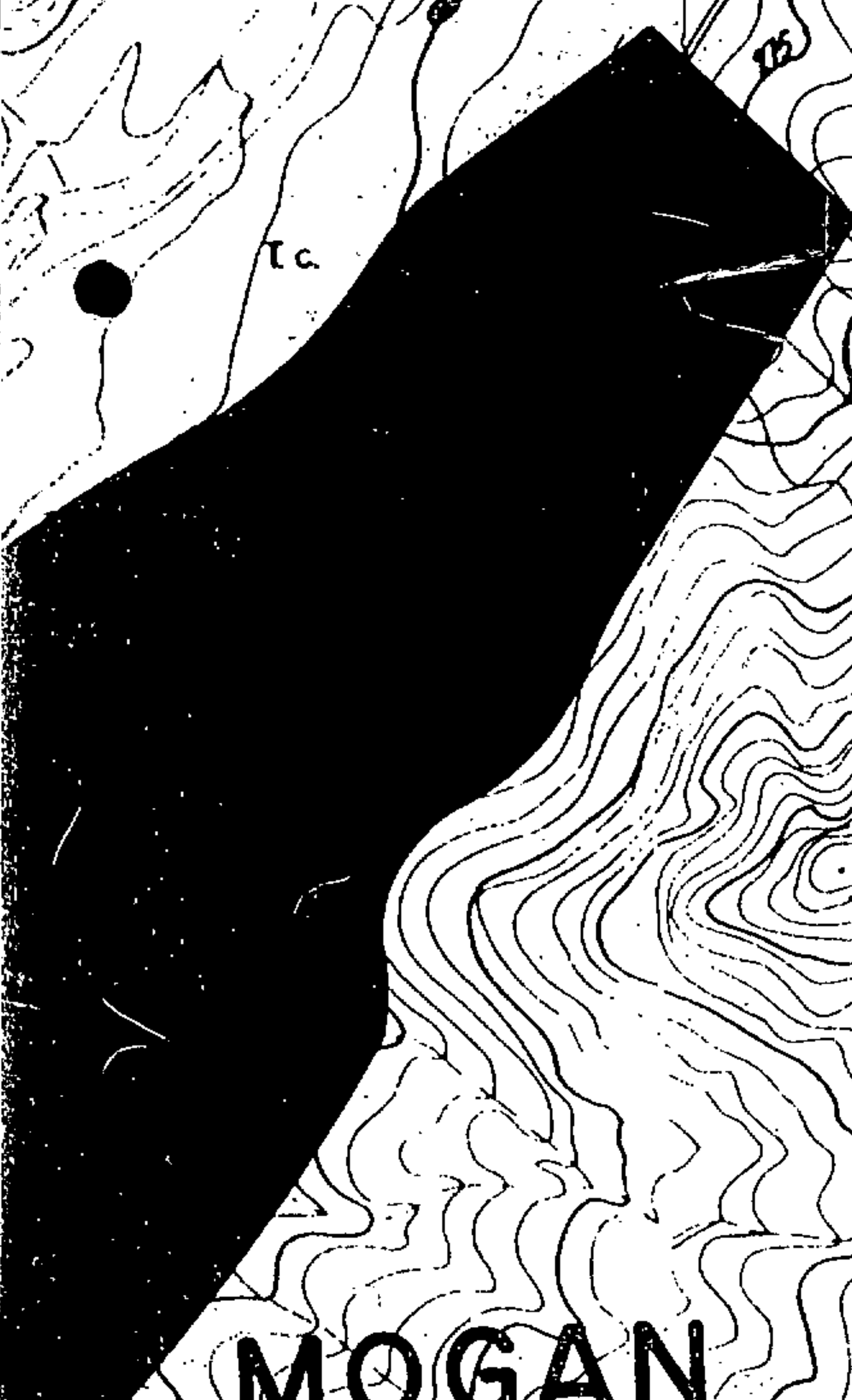
250

225

240.00

LA VISTILLA

Borrascosa



MOGAN



M o g a n

Tc

Tc

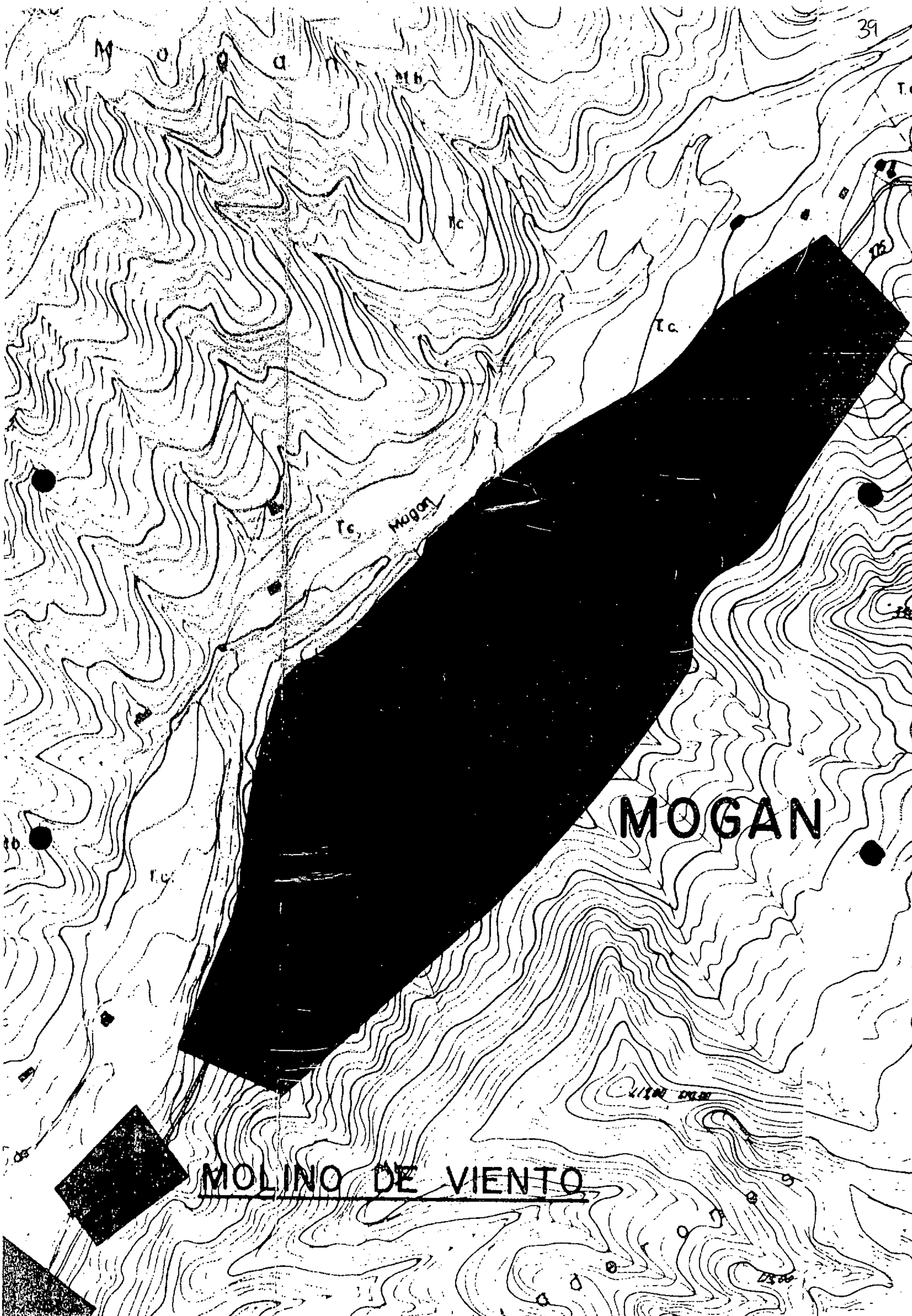
Tc Mogan

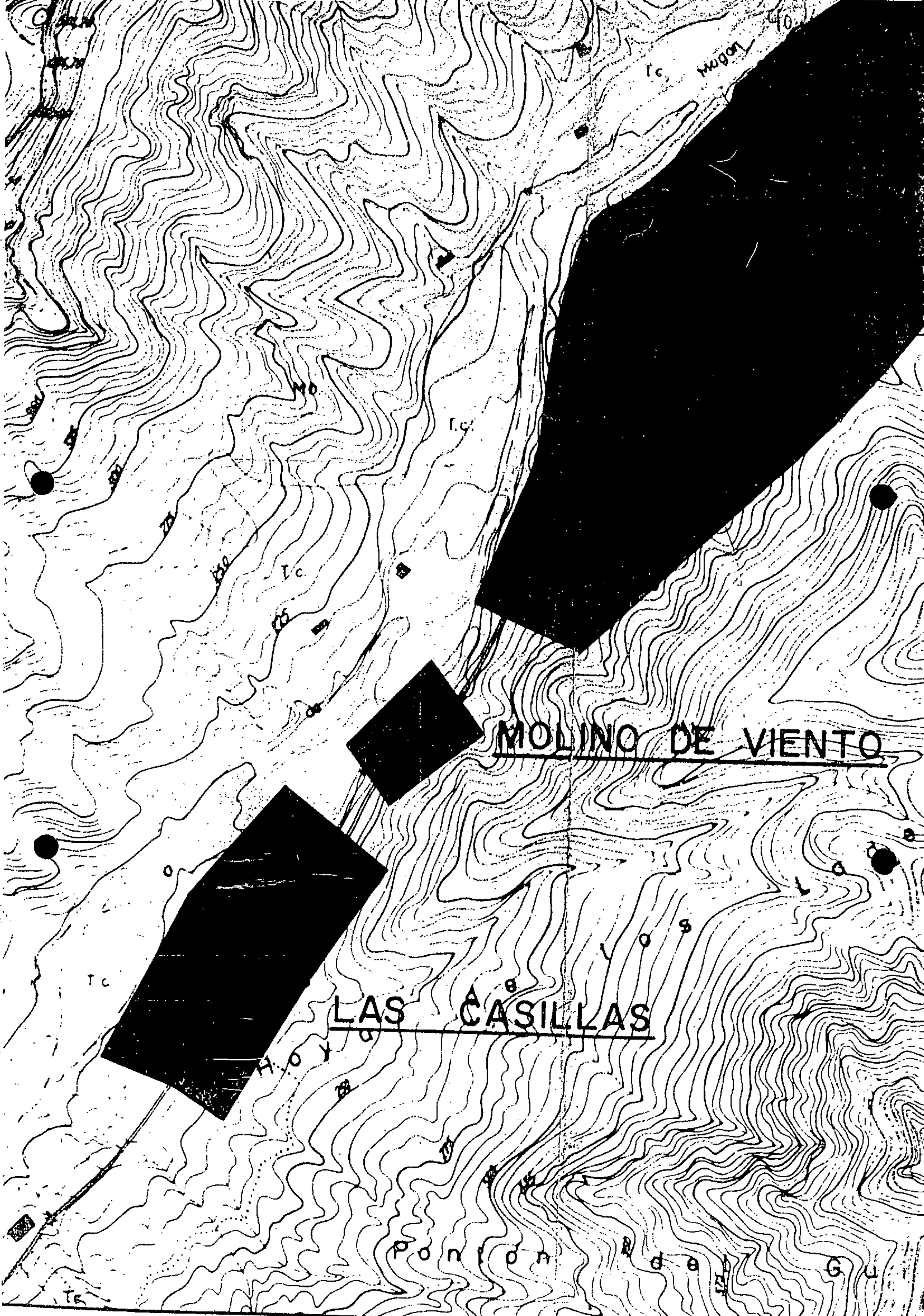
MOGAN

MOLINO DE VIENTO

41100 01200

17500





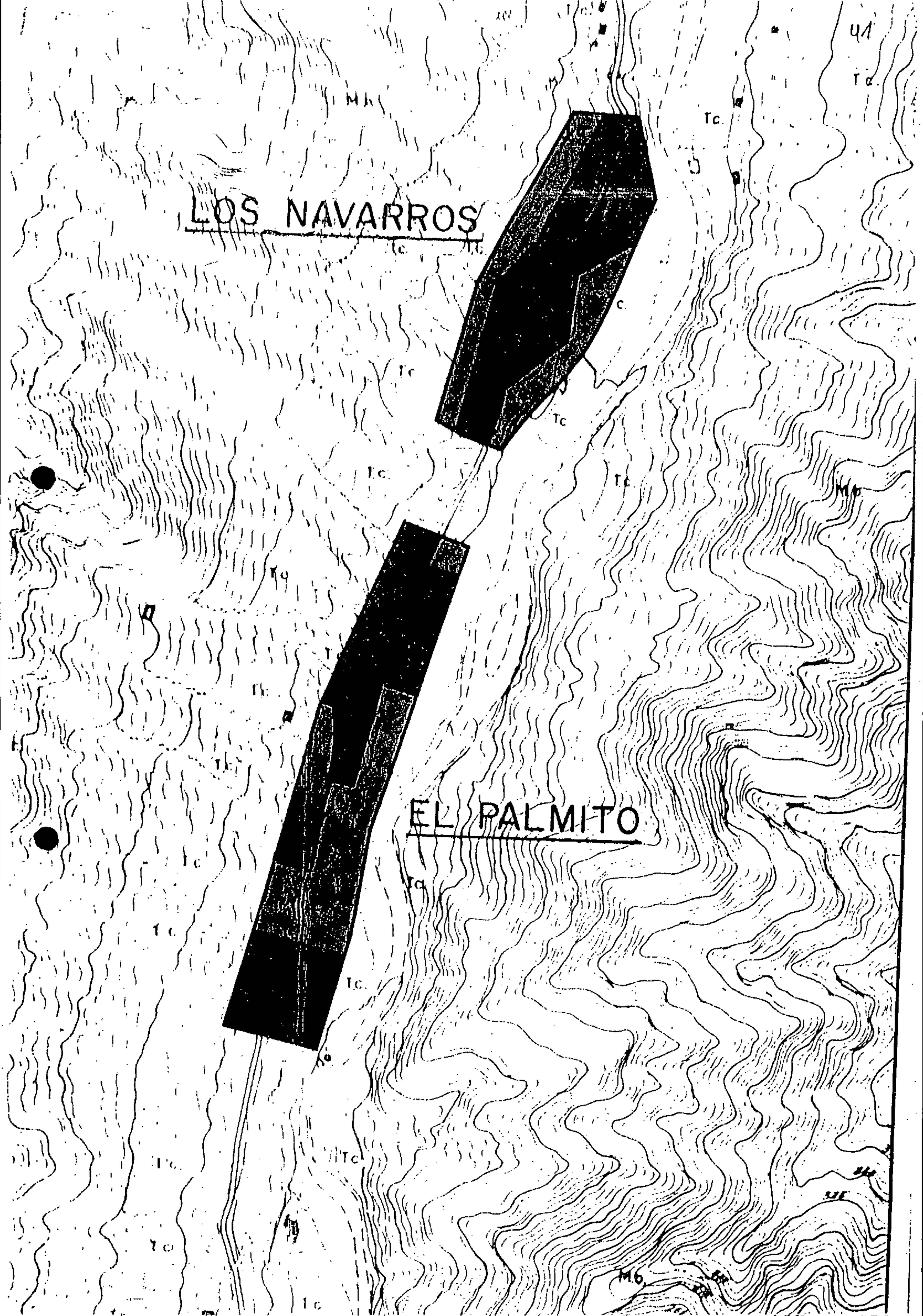
MOLINO DE VIENTO

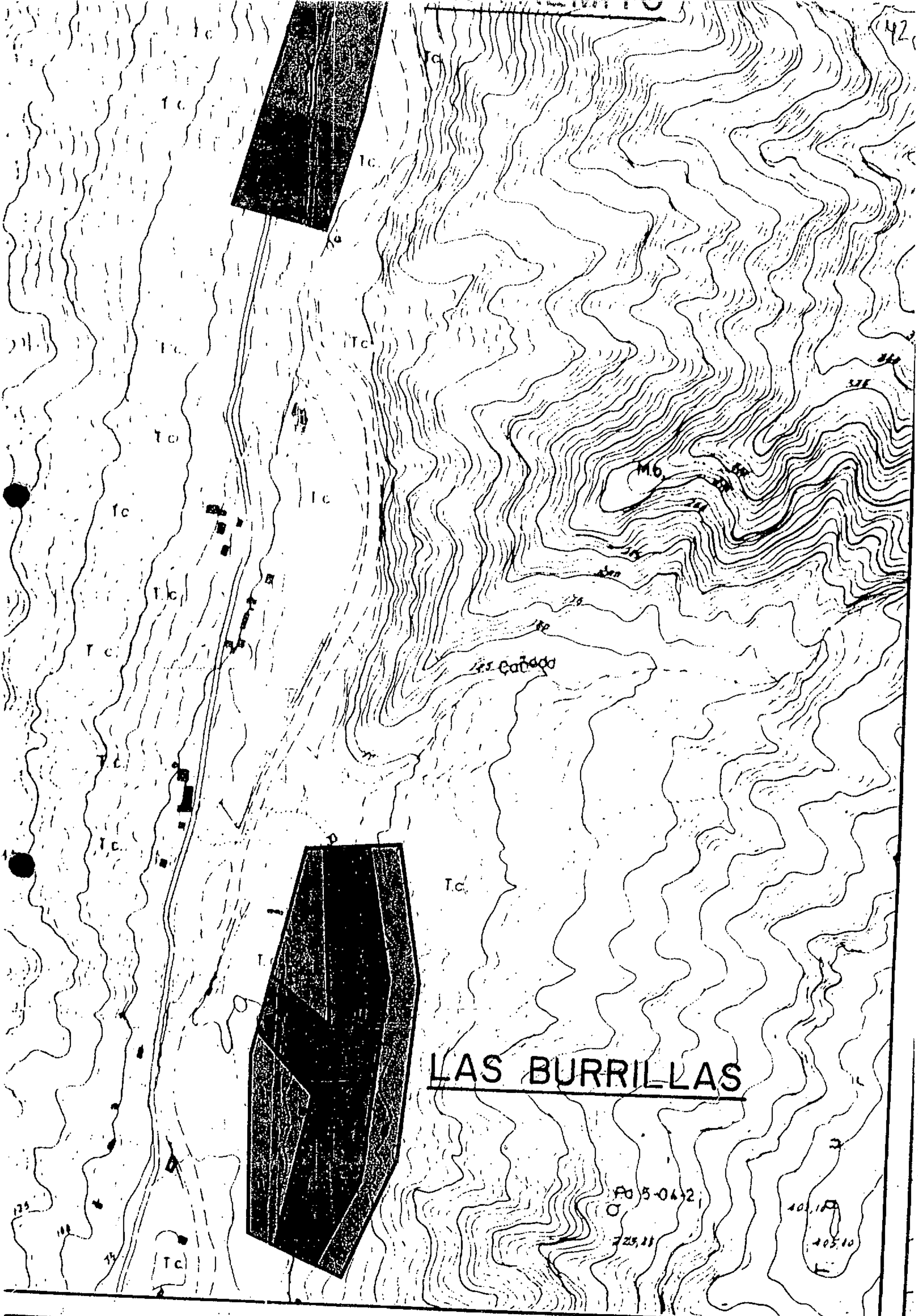
LAS CASILLAS

PONTON de GU

LOS NAVARROS

EL PALMITO





LAS BURRILLAS

PO 5-04-2

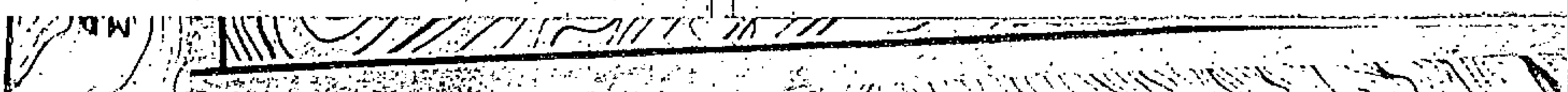
725, 21

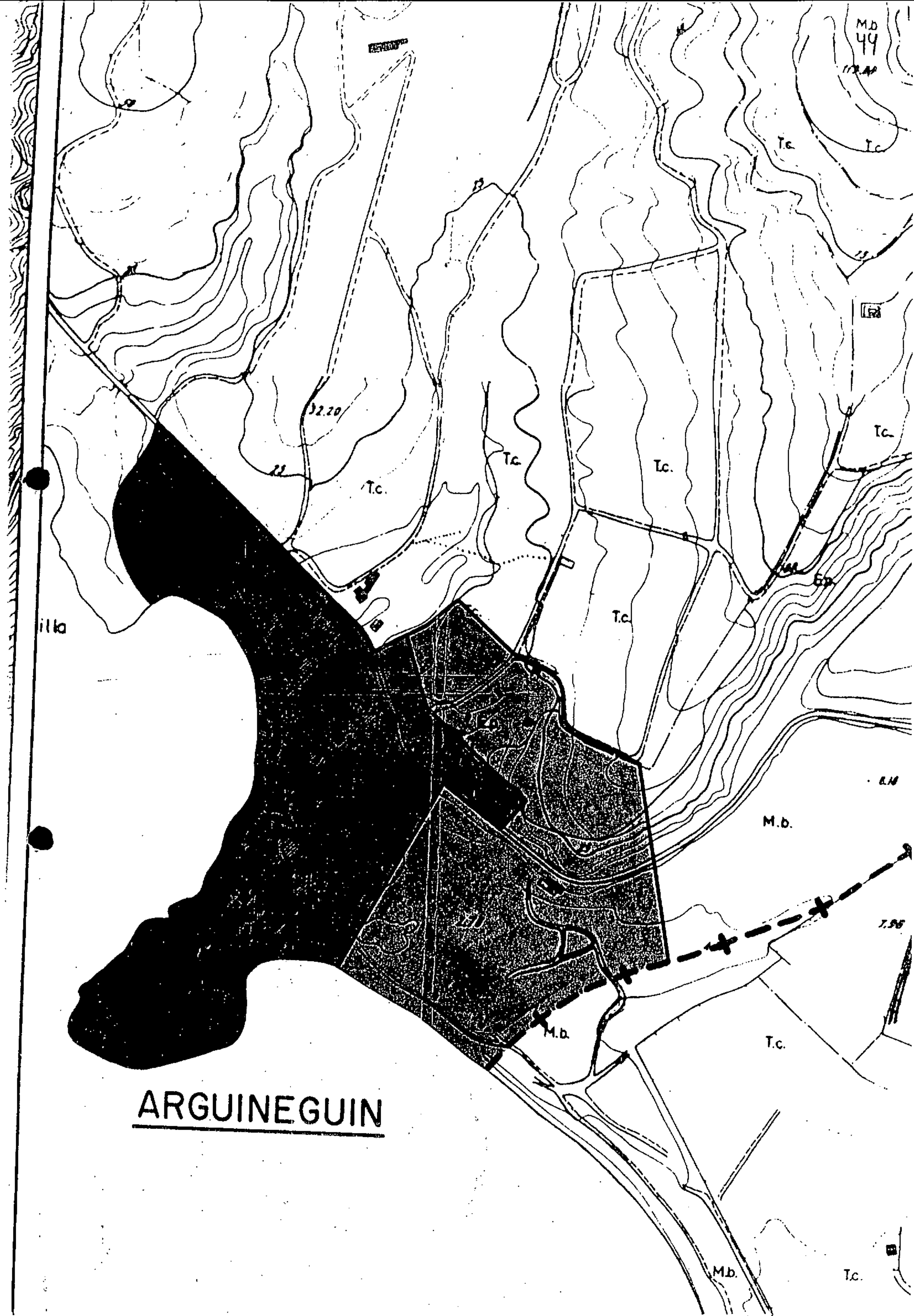
40, 100

405, 10

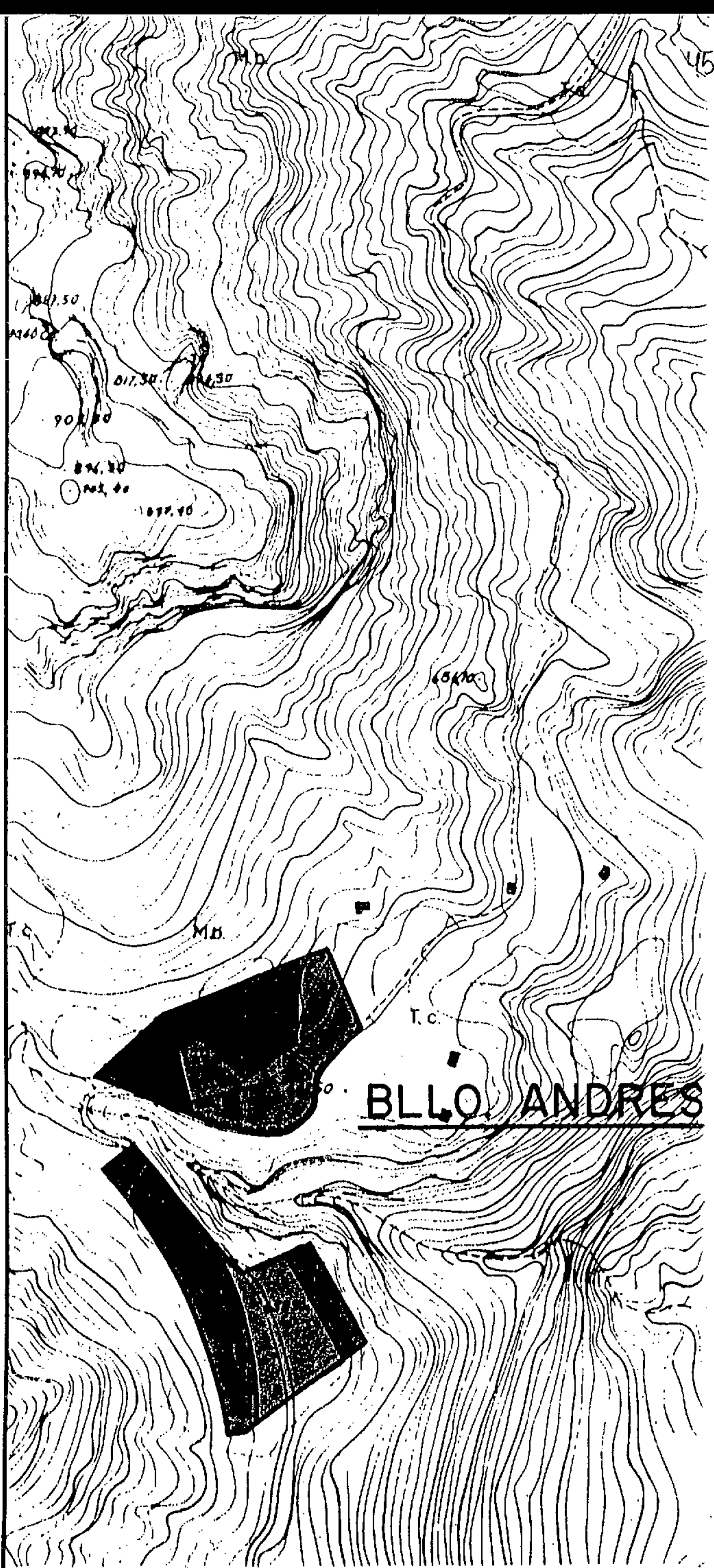
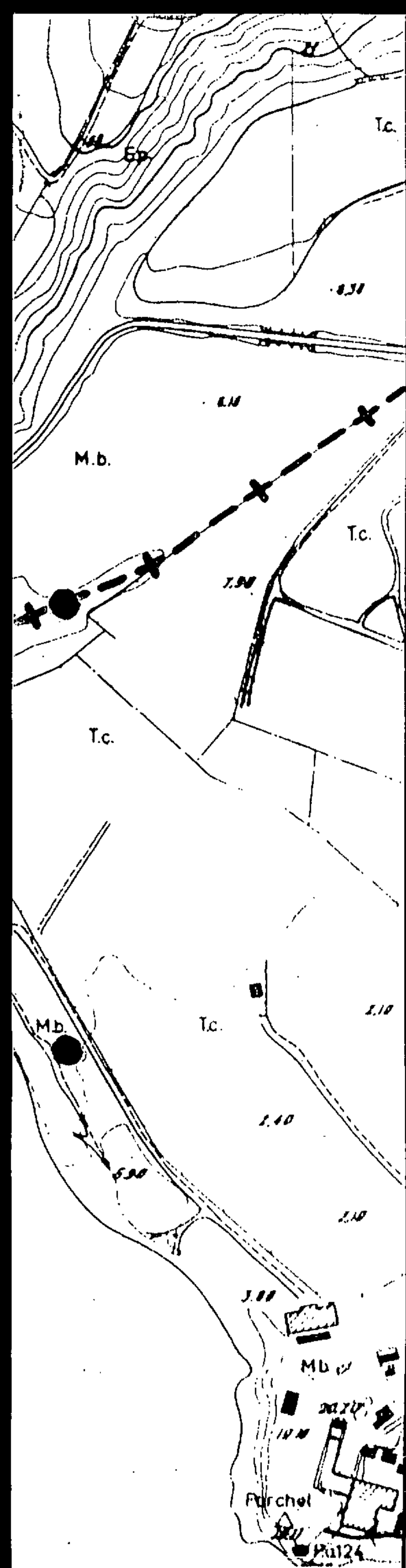


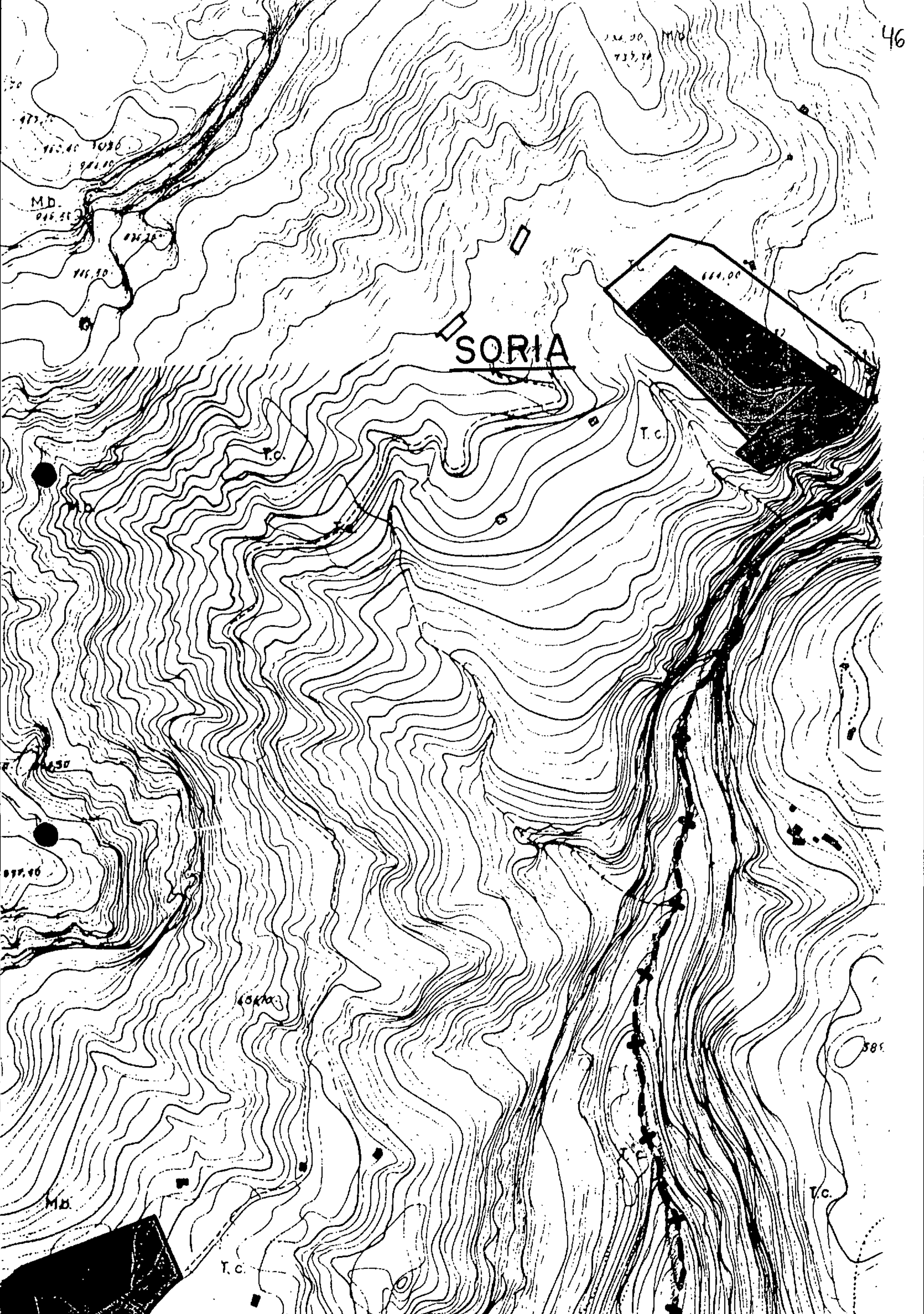
PLAYA DE MOGAN





ARGUINEGUIN





SORIA

Mb

Mb

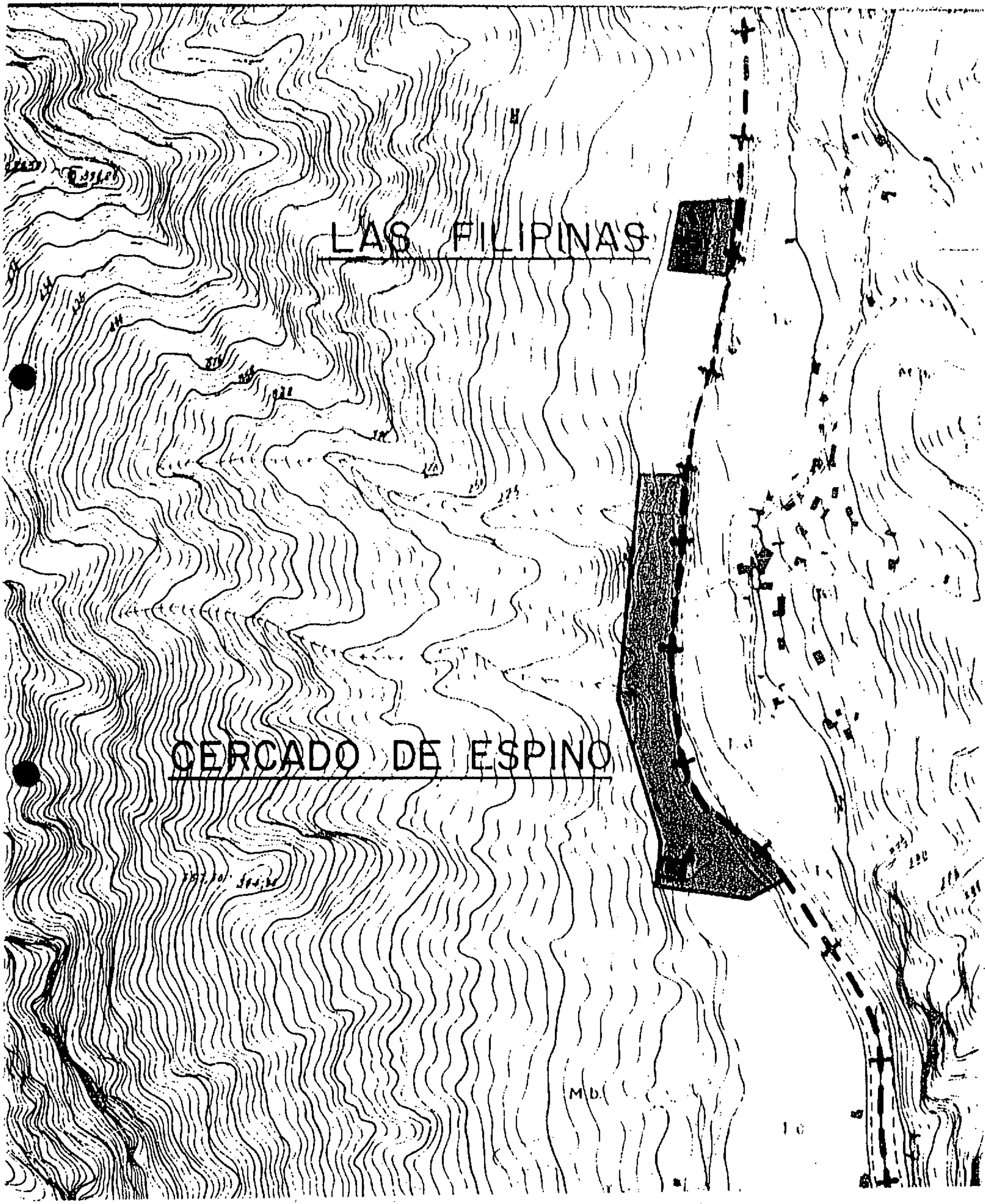
T.C.

T.C.

T.C.

T.C.

585



LAS FILIPINAS

CERCADO DE ESPINO

M.D.

