

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 17 NOV. 1987
APROBACION "DEFINITIVA" acordó la
sentencia expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



**ANEXO NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO
DE MOGÁN**

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente
expediente fué aprobado en sesión del

Ayuntamiento. Pleno de 28 SET. 1987

Mogán 15 OCT. 1987

El Secretario,





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 17 NOV. 1987, aprobó la APROBACION "DEFINITIVA" del pre-

ANTECEDENTES

El Documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán de ámbito Municipal, fué aprobado inicial y provisionalmente en sesiones del Ayuntamiento Pleno de fecha 26.5.86 y 28.11.86, respectivamente y posteriormente remitido a la Consejería de Política Territorial, que lo elevó a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias. Por resolución de dicha Comisión en sesión celebrada el 8.6.87, se suspende la aprobación definitiva de las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento, al objeto de que se subsanaran las deficiencias detectadas en el Documentos de las mismas.

Corregidas dichas deficiencias, despues de celebrarse múltiples reuniones de trabajo entre Consejería de Política Territorial, Ayuntamiento de Mogán y Equipo redactor (incluso con participación de promotores de zonas aptas para urbanizar de uso turístico que cristalizó en el establecimiento de Convenios Urbanísticos), se elevó el citado Documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Mogán, a Pleno Corporativo celebrado en sesión de 20.7.87, quien aprobó el Documento corregido y estimando que las modificaciones introducidas tenían carácter de sustanciales, en consonancia con lo previsto en el Artº 132.3.b.) del Reglamento de Planeamiento, se somete nuevamente, el Documento corregido a información pública por el plazo de un mes (B.O.P. nº 95, de 7.8.87, Diario La Provincia, de 2.8.87).

5º.- Don Antonio Gonzalez Sanchez en representación de la Comunidad de Propietarios Barranco El Platero (Tauro), por considerarse improcedente, dado que se ha tenido en cuenta los S.A.U. (El Platero y Morro del Guincho), que se benefician directamente de uso de dicho vial de penetración. No hay que olvidar la obligatoriedad, desde hace más de diez años de ejecución de dicho vial por el consolidado núcleo urbano de El Platero, promovido por la iniciativa privada

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 11 de Mayo de 1997, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente de G.C. Las Palmas de G.C. El secretario de la Comisión

6º.- Don Ramon Bernabe Aguayo, por estimar que la propuesta presentada

a) No responde a la realidad física del terreno (no figura el deslinde del barranco de Mogán, la planimetría no es fiable, etc.)

Afecta a zona verde definida en el Plan Especial de Reforma Interior de Playa de Mogán, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias.



7º.- Don Juan Francisco Garcia Bravo de Laguna, por ir contra los criterios de Política Urbanística establecidos.- La presente alegación fue presentada fuera de plazo.

8º.- Don Luis Oller Daza, en representación de la Empresa Cornisa del Suroeste, S.A., por improcedente. La citada empresa tiene firmado Convenio Urbanístico donde reconoce la calificación de dicho Plan, como zona apta para urbanizar (S.A.U.) y la no vigencia del Plan por incumplimiento de las etapas del mismo. La presente alegación fué presentada fuera de plazo.

II).- Estimar en parte las alegaciones presentadas por:

1º.- Don Miguel Marrero Quesada, en representación de Hros. de D. Antonio Marrero Rodriguez, considerando que la extensión del citado parque no estaba definida perfectamente en el documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y que a la vista de que los parques urbanos existentes son practicamente suficientes, sin necesitar el que nos -

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en concordancia con la fecha de aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, con el fin de mantener el criterio de proteger las zonas lindante al sistema general viario de entrada en el valle (véase los polígonos 11 y el propio 12), evitando la edificación en las mismas. La citada dotación genera un incremento poblacional, que justifica el incremento de m²/viv. de dotación correspondiente al sistema de espacios libres de dominio y uso público para el citado polígono.



Don Rafael Sanchez Quesada, en representación de D. Rafael Sanchez Gonzalez, considerando que en el documento corregido de Normas Subsidiarias de Planeamiento, se ha tenido en cuenta la Disposición Transitoria segunda de la Ley 5/1987, de 7 de Abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, y se ha adaptado el citado suelo rústico a la mentada Ley.

Por ello, la aplicación de las prescripciones de la Ley, -- con todo los aspectos positivos que conlleva en orden a una mayor pormenorización del suelo rústico, agilización de los trámites para la aprobación de los expedientes, etc. -- ha traído una serie de inconvenientes que en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que ahora se tramitan -- se intenta abordar.

En el último periodo preceptivo, por imperativo legal, de Información Pública de las Normas, el mayor numero de participación y reuniones con administrados viene motivada por la aplicación de la Ley sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico, en tanto que se restringe considerablemente las posibilidades y expectativas edificatorias de una porción considerable de personas que se encuentran afectadas.

Un análisis de tales asentamientos lleva a la conclusión de que no es posible legalmente, ni aconsejable desde la estrategia municipal, la implantación generalizada de núcleos urbanos en torno al eje del Barranco de Mogán, en el tramo comprendido entre La Humbridilla y El Palmito. No obstante, las tendencias de crecimiento poblacional -- de derecho -- en

el citado eje se pueden calificar de históricas. Solo a -- partir del despegue turístico del municipio estas tendencias se ven oscurecidas por la implantación de los núcleos turísticos. Por otra parte, la dinámica de crecimiento de suelo urbano, la sucesiva demanda de este tipo, el propio desarrollo de los Planes y Normas, ha traído como consecuencia el -- aumento del precio del suelo y los hábitos especulativos. -- El Ayuntamiento como autentico gestor de la Planificación -- Urbanística del territorio Municipal no puede ignorar tales acontecimientos y consciente de ello ha intentando dar solución puntual a cada uno de los casos planteados, consciente de que no están todos los que son, pero si son todos los que están. Los criterios que se han barajado para los casos propuestos son los siguientes:

- 1º.- Todas las edificaciones se encuentran en primera línea de la carretera general y en uno de sus márgenes.
- 2º.- Existe una proporción entre la edificabilidad permitida y la superficie aportada. Entre lo que se propone y lo que se sacrifica.
- 3º.- La altura no supera nunca las dos plantas, conforme el Artº. 7.15 de la Ley 5/1.987.
- 4º.- Satisfacción de conveniencias estéticas, en la medida en que muchos de los casos propuestos intentan resolver problemas puntuales; entre medianeras, definir alineaciones y variantes, etc. es decir, actúan como piezas capaces de articular una ordenación urbanística inconveniente o inadecuada.
- 5º.- Contribución a la mejora de la seguridad vial.
- 6º.- Dotación de usos o servicios que no son incompatibles con el Planeamiento y que resultan aconsejables introducir en el -- área por razones de inexistencia de tales servicios en un radio de acción próximo o por cubrir demandas laborales existentes, manteniendo la población de derecho y conservando la relación con sus parcelas.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 17 NOV. 1988, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
El Secretario de la Comisión,
Las Palmas de G.C.



7º.- Intentar controlar el proceso de crecimiento espontáneo, evi-
tanto en lo posible la marginación y el desarrollo incontro-
lado.

8º.- Previsión, mediante la creación de unas franjas con un ancho
adecuado de accesos a la trasera de las edificaciones, de -
forma que puedan desarrollarse en el futuro suelos aptos pa-
ra urbanizar, si procede, ó explotaciones agrícolas.

9º.- Actuar como moderador entre las tensiones sociales que inevi-
tablemente toda la norma produce.

Creemos que la Ley contiene mecanismos suficientes a partir
de los artículos 8 e) y 9, entre otros, así como la Disposi-
ción Final quinta para la aplicación del contenido de las
determinaciones expresada con anterioridad.

Por todo ello, y en consonancia con el Artº. 8e) de la Ley 5/1987 de
7 de Abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la
Comunidad Autónoma de Canarias, en el que se obliga a la realiza-
ción de un reconocimiento explícito y la formación y evolución, de
sus expectativas de desarrollo, señalando el efecto las dotaciones
y servicios mínimos y condiciones de edificabilidad a lo que debe-
rán quedar sujetos, y una vez realizado todo ello y a la vista de -
la alegación presentada y de varias reuniones con afectados se intro-
duce con carácter excepcional, dentro de la modalidad de suelo que -
nos ocupa y con la categoría expresada, las siguientes determinacio-
nes, singularizando cada una de las actuaciones que a continuación -
se detallan y que se señalan, con precisión planimétrica en las ho-
jas de planos nºs. 2.1 y 2.2, que a su vez detalla los asentamien-
tos rurales, que, quedaron muy imprecisos al utilizar una escala --
inadecuada en el documento de Normas reformado.

Parcela 1.-

Superficie max. edificable = 265 m².

Nº de plantas = 1

Uso = Residencial e Industrial compatible.

Retranqueo = 14,75 mts. del eje de la ctra. general.

Se deberá tratar el contorno con jardinería adecuada al lugar.

Superficie vinculada a la actuación = 10.000 m².

Parcela 2.-

Uso = residencial

Superficie máx. edificada = 200 m2. en un solo volumen.

Nº de plantas : 1 100% cubierta en teja.

Nº máx. habitantes = 8

Retranqueo = 14,75 m. del eje carretera gral.

Se deberá demoler la casa existente y ceder el terreno necesario e indispensable para la mejora de la curva de la C-810 de Mogán a su Puertito.

Se deberá ajardinar la parcela.

Parcela 3.-

Superficie máx. edificada = 250 m2.

Uso = residencial y P.B. comercial

Nº plantas = 2

Retranqueos = 14,75 m. del eje carretera gral.

4 mts. de la planta superior al frente de fachada. Deberá ajardinar la parcela con elementos autóctonos.

Parcela 4.-

Ocupación en planta = 10,75 x 12 mts.

Nº de plantas = 2

Uso = residencial y comercial en P.B.

retranqueo = volumen en planta siguiendo la alineación existente en el edificio que figura a su derecha mirando hacia la carretera gral. 6 mts. de la edificación existente.

El acceso deberá ejecutarse por el promotor y deberá respetar un total grado de urbanización con la finalidad de posibilitar la instalación posterior de los servicios.

Parcela 5.-

Uso = residencial.

Nº de plantas = 1, 100% cubierta en teja.

Retranqueo = 14,75 mts. del eje de la ctra. general.

No debe rebasarse la altura de la terraza de la casa posterior a la que de la parcela, salvo tejado.

Parcela 6.-

Uso = P.B. industria compatible.

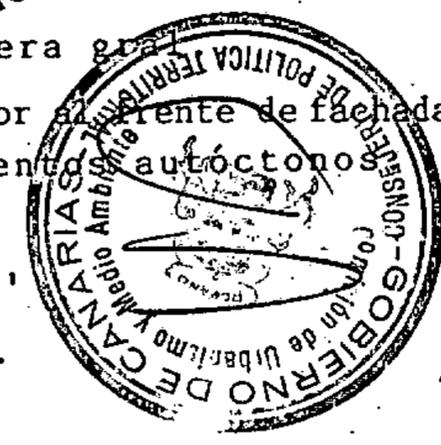
P.A. residencial.

nº de plantas = 2

Retranqueo = 14,75 mts. al eje de la ctra. general.

4 mts. en planta alta al frente de fachada.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 17 NOV 1987 acordó la presente resolución. Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



Parcela 7.-

La determinada por la edificaciones contiguas.

Uso = residencial y P.B. comercial.

Nº de plantas = 2

Retranqueo = deberá mantener las alineaciones existentes, tanto a la Ctra. gral. como a la calle trasera.

Parcela 8.-

Parcela minima = 200 m²

Uso = residencial y P.B. comercial.

Nº de plantas = 2

Retranqueo = Deberá mantener la alineación existente a la carretera gral.

La materialización del resto de las alineaciones concretadas, por tanto, de la parcela queda supeditado a un estudio de alineación y rasante que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, previa audiencia a los demás afectados.

Parcela 9.-

La determinada por la edificación situada a la izquierda y fondo de parcela y la subida existente.

Uso = Residencial.

Nº de plantas = 2.

Retranqueo = Se deberá mantener las alineaciones existentes.

Queda desautorizado expresamente los volados.

Parcela 10.-

Uso = Residencial.

Nº de plantas = 2.

Retranqueo = 14,75 m. del eje de la carretera gral.

La fachada a la carretera gral. solo ofrecerá un planta, dejando oculta por un montículo de tierra existente la planta baja.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Casablanca en sesión de fecha 17 NOV. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Los Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,





La Comisión de Caminos, Canales y Puertos
Ambiente de Trabajo en las Oficinas de
fecha 17 NOV. 1987
APROBACION DEFINITIVA del pro-
sente expediente
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

Juan Francisco Garcia Bravo de Laguna, en representa-
ción de D. Pablo Ricardi, considerando que al redactar-
se el Plan Especial de Reforma Interior de Playa de Mo-
gán aparece error en el plano catastral y no figura la parce-
la de 213,80 m2. del recurrente y vivienda antigua en -
el mismo.

No obstante el solar queda con una superficie de 180 -
m2. y el resto queda como zona verde y espacios libres
de sector.

Lo que queda recogido en la hoja de plano nº 3. par-
cela nº 12.

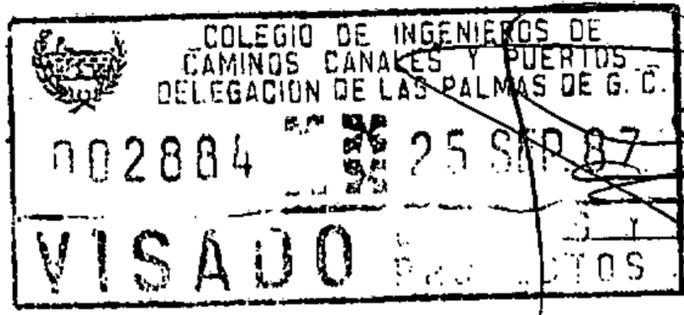
Asimismo, en la citada hoja de planos se define para la
parcela nº 11, con el fin de igualar alineaciones de fa-
chada a la carretera C-810, de Mogán a su Puerto, la --
distancia de 11,25 mts. al eje de la citada carretera -
como retranqueo.

4º.- Dña. Antonia Bermudez Santiago y sus hijos, considerando
que la creación del poligono 7, de S.A.U. fué posterior
al proyecto primitivo de Normas Subsidiarias de Planea-
miento, donde solo se contemplaba el poligono 6, y que
realmente no se consideró la regularización de lindero -
entre ambos. Se define en la hoja de plano nº 4, co-
mo queda pues el poligono nº 7, con caracter definitivo
en cuanto a linderos.

Se concluye así el tratamiento de alegaciones del perio-
do de información pública y se remite el presente Anexo
al Iltre. Ayuntamiento de Mogán, para su consideración.

Las Palmas, a 25 de Septiembre de 1.987

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTO:



Fdo. FRANCISCO J. GONZALEZ GLEZ-JARABA
Colegiado nº 6.488

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 17 NOV. 1987 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Los Palms de G.C.
El Secretario de la Comisión,



ANEXO AL PROYECTO DE NORCAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE MOGAN

RELACION DE PLANOS

- 1.- Suelo apto para urbanizar. Poligono 12
- 2.1.- Suelo cón ordenanza de caserio en Las Casilla, Los Navarros y La Humbridilla.
- 2.2.- Suelo cón ordenanza de caserio en El Palmito y Las Burrillas.
- 3.- Playa de Mogán. Determinaciones puntuales de usos y alineaciones.
- 4.- Suelo apto para urbanizar. Poligono 7

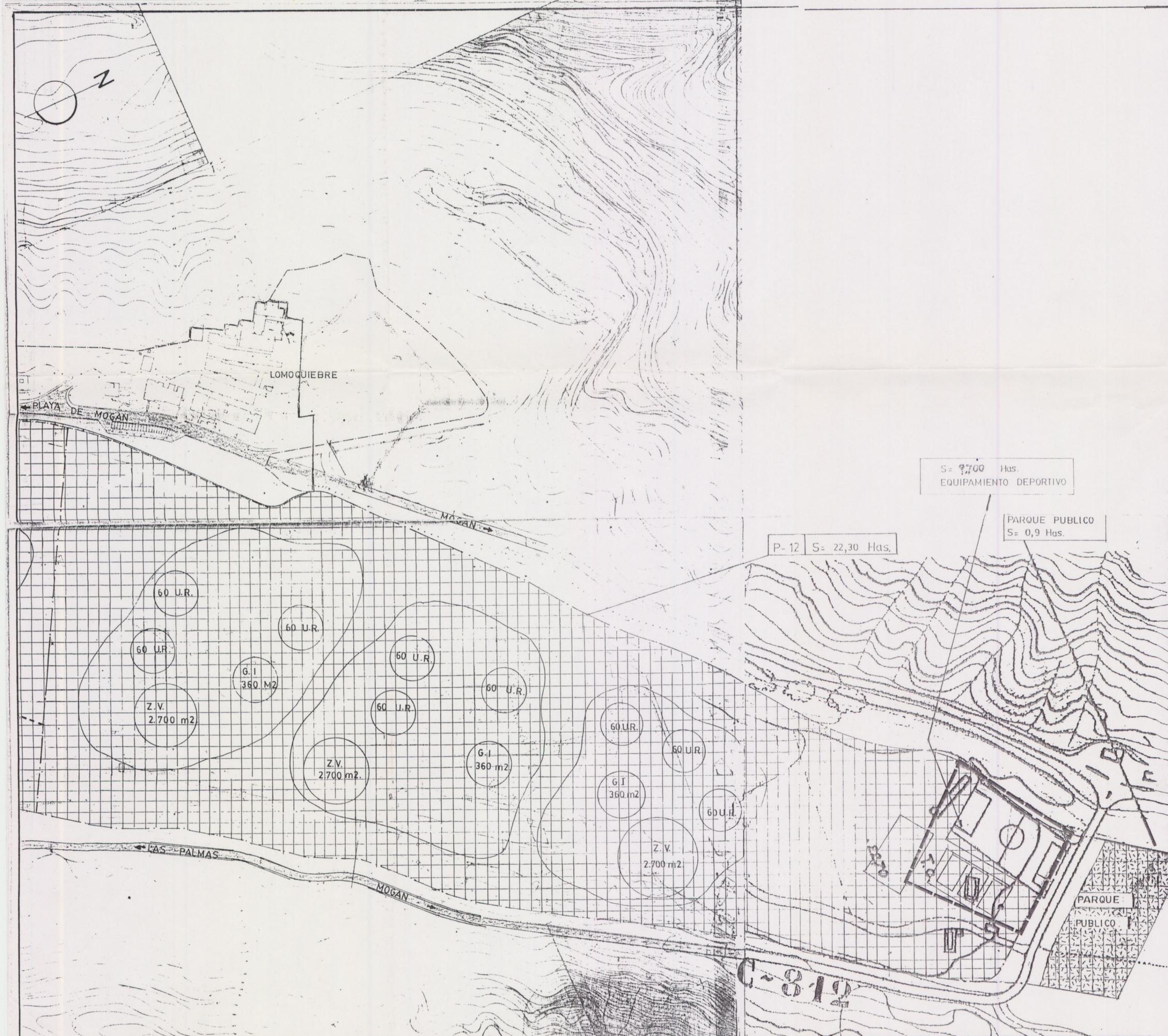
DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 SET. 1987

Mogán. 15 OCT. 1987

El Secretario





S= 9,700 Has.
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

PARQUE PUBLICO
S= 0,9 Has.

P-12 S= 22,30 Has.

C-812

PETICIONARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOGAN

ANEXO AL
PROYECTO
**NORMAS
SUBSIDIARIAS**

AUTOR
González y Glez.-Jaraña
INGENIERIA TECNICA CANARIA, S.A.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 JUN. 1998, aprobó la presente expediente.
Las Palmas de G.C. 04 JUL. 1998
El Secretario de la Comisión

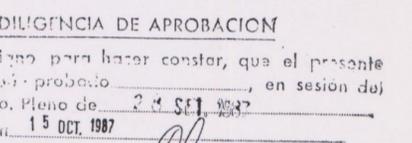
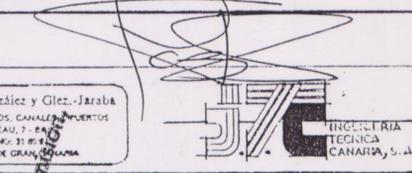
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DE LAS PALMAS DE G.C.
0022084
25 SEP. 87
VISADO PROYECTOS

DILIGENCIA DE APROBACION
La consigna para hacer constar, que el presente expediente ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento o Pleno de 24 SEP. 1987
Mogán 15 OCT. 1987

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 JUN. 1998, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 04 JUL. 1998
El Secretario de la Comisión

DOCUMENTO S.A.U. POLIGONO_12
Escala 1:3000
Plano nº 1
Fecha SEPT. 1987

DILIGENCIA DE APROBACION
La consigna para hacer constar, que el presente expediente fue aprobado en sesión del Ayuntamiento o Pleno de 29 JUN. 1998
Mogán
El Secretario,





PETICIONARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOGAN

ANEXO AL
PROYECTO
**NORMAS
SUBSIDIARIAS**

AUTOR JVC INGENIERIA TECNICA CANARIA, S.A.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 17 NOV. 1987, ha aprobado definitivamente el presente expediente, en sesión de fecha 24 SET. 1987, en sesión de fecha 15 OCT. 1987.

APROBADO 002884 25 SEP. 87

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DELEGACION DE LAS PALMAS DE G.C.

DILIGENCIA DE APROBACION
La Comisión para hacer constar, que el presente expediente ha sido probado en sesión de Ayuntamiento o Pleno de 24 SET. 1987, en sesión de fecha 15 OCT. 1987.

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias

ANULADO DOCUMENTACION SUSTITUIDA POR LA APROBADA DEFINITIVAMENTE CON FECHA 30 JUN. 1998

DOCUMENTO Escala 1/2000 Plano nº 1
S.A.U. POLIGONO 12 Fecha SEPT. 1987



PETICIONARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOGAN

ANEXO AL
PROYECTO
**NORMAS
SUBSIDIARIAS**

AUTOR
Francisco J. González y C. S. - Jarcón
INGENIERO DE CARRETERAS, OBRAS PÚBICAS,
DE VIALIDAD Y D.O.
TELÉFONO 21 20
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Mogan, en sesión de 17 de Septiembre de 1987, ha aprobado definitivamente el presente Proyecto.
El Secretario de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Mogan

AGENCIAMIENTO DE APROBACION
consistiendo para hacer constar, que el presente expediente fue aprobado en sesión del Ayuntamiento, Pleno de Mogan, el día 15 de OCTUBRE de 1987.
El Secretario

DOCUMENTO
SUELO CON ORDENANZA DE CASERIO
EN LAS CASILLAS, LOS NAVARROS Y
LA HUMBRIDILLA.

Escala
1/2000
Fecha
SEPT. 1987

Plano nº
21