

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACION PUNTUAL DE NNSS. DE MOGAN

FASE VII - PUERTO RICO

AYUNTAMIENTO DE MOGAN

PROPIEDAD

PARCELA-316  
URBANIZACION PUERTO RICO  
T.M. DE MOGAN  
GRAN CANARIA

SITUACION

## TEXTO REFUNDIDO

### MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE MOGAN

#### MEMORIA

#### 1.- ANTECEDENTES.

Las Normas subsidiarias municipales de Mogán se aprueban definitivamente el día 17 de Noviembre de 1987 y en ellas se incorpora como Suelo Urbano al ámbito de la Urbanización "Puerto Rico", desarrollada mediante un plan de ordenación tramitado anteriormente.

Las Normas Subsidiarias recogen como red viaria del suelo urbano de la zona, la que figura en la documentación del proyecto de Urbanización de Puerto Rico sin diferenciar los viales que se encontraban ejecutados de aquellos otros que aún estando previstos en el planeamiento no se habían realizado y por ello no se habían incorporado a la red viaria municipal.

Como consecuencia de ello, concretamente el vial que se planifica en el interior de la parcela nº 316, aparte de no haberse ejecutado, tampoco se ha tenido en cuenta en el proceso de medición de superficie de la parcela y en su venta posterior.

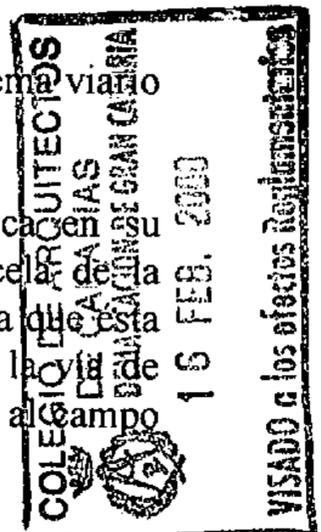
#### 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente modificación de la Normas Subsidiarias se concreta en eliminar como vial público el ramal que discurre por el interior de la parcela 316 de la urbanización, compensando esta superficie en el exterior de la misma con espacio público suficiente.

#### 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación para eliminar este vial como integrante del sistema viario público se basa en las siguientes consideraciones:

- a) Debemos entender que esta calle no tiene carácter de vía pública por su funcionalidad ya que su misión no es dar servicio a ninguna parcela de la urbanización, ni siquiera a la propia parcela 316 por la que discurre, ya que esta tiene todos los servicios urbanísticos, incluso el acceso, a través de la vía de acceso principal denominada en algunos planos como "vía de acceso al campo de golf".



- b) El trazado de la vía en el plan de ordenación hay que considerarlo erróneo ya que se ha comprobado que su ejecución es inviable por discurrir parte de su recorrido por una cornisa cuyo desnivel y pendiente obligaría a hacer muros de contención de difícilísima realización con más de 15,00 metros de altura, para buscar una base en la que apoyar un ancho que ocupa la calzada.
- c) No parece oportuna la existencia de un vial público constituyendo un fondo de saco que discurre por el interior de una parcela privada. Supone además de una cuestión fuera de toda lógica, el producir una carga sobre la parcela que incide sobre su valor al suponer una pérdida de privacidad e intimidad impropia de una zona residencial-turística en la que se deben propiciar las mejores condiciones para el descanso y el otro.
- d) Por último, no se produce más dimensión en la superficie de suelo público, ya que se ha ajustado la parcela para que mantenga los 16.272 m2. de superficie que figura en el parcelario.

La parcela 316 se segrega en dos parcelas la 316 de 2.099,00 m2. que actualmente esta edificada y la 316 bis con 14.173,00 m2. sobre la que se ha presentado el correspondiente proyecto actualmente.

Sobre dicha parcela global de 16.272,00 m2., se suprime un vial interior de 1.577,61 m2. por lo que en la zona izquierda se liberalizan 4.401,81 m2. como espacio libre, quedando la zona verde existente de 809,20 m2 igual que la prevista en el Plan Original.

Al margen de este aspecto, las condiciones urbanísticas del entorno de la parcela mejoran su calidad con la ejecución de una rotonda en el vial principal y su área pavimentada, para la ejecución de un mirador desde el que se aprecia toda la urbanización.

#### 4.- MODIFICACIÓN PROPUESTA.

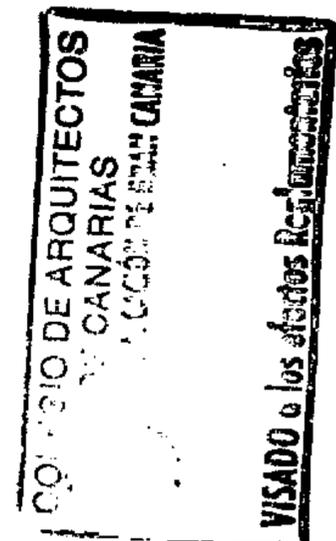
La modificación que se propone se concreta en el plano nº 2 consistente en la supresión del vial que discurre por el interior de la parcela 316 y la creación de una explanada de aparcamientos y mirador en la cota de coronación de la citada parcela.

#### 5.- DOCUMENTACIÓN.

- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- PLANO Nº 0 – SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- PLANO Nº 1 – SITUACIÓN ACTUAL
- PLANO Nº 2 – MODIFICACIÓN PROPUESTA

Las Palmas de G.C. a, 14 de Febrero de 2000.

Fdo: RAFAEL GONZÁLEZ-JARABA GLEZ.  
JARABA S.A. arquitectos



## TEXTO REFUNDIDO

### **ANEXO: A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE MOGAN**

#### **PARCELA 316 URB. PUERTO RICO**

Habiendo sido suspendida la Modificación Puntual de dichas Normas subsidiarias en la COTMAC de fecha 25.01.00, se presenta este TEXTO REFUNDIDO, donde se subsana la observaciones impuestas por dicha comisión.

#### **ANTECEDENTES**

1.- Con fecha 27.11.92 el Ayuntamiento de Mogán aprueba el plano el estudio de detalle de la parcela 316 de la VII Fase de la Urb. Puerto Rico.

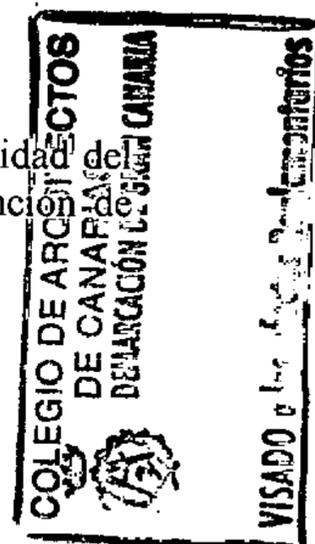
2.- Con fecha 16 de Mayo de 1997 la comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Mogán otorga la licencia del Proyecto de Urbanización de la citada parcela (expediente 97/0321/11) (ANEXO N°1).

3.- Con fecha 23 de Julio de 1997 la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Mogán otorga la licencia de edificación que 31 casas de vacaciones en la citada parcela (expediente 97-0280/111) (ANEXO N°2).

4.- Con fecha 11 de Julio de 1997 y registro de salida n° 4192, la DIRECCIÓN GENERAL E INFRAESTRUCTURA TURISTICA, informó favorablemente el citado proyecto para 31 casa de vacaciones y 155 plazas alojativas (expediente ICP 8/97), con categoría de 3 llaves, anexándose plano de planta general de lo aprobado, tanto por el Ayuntamiento como por Turismo. (ANEXO N°3).

#### **SITUACIÓN ACTUAL**

Al acometer el inicio de la obra antes mencionado se comprobó la inviabilidad del proyecto aprobado pues al ejecutar esos viales quedarían unos muros de contención de 24,00 metros de altura y unas pendiente próximas al 100% fuera de toda lógica.



4

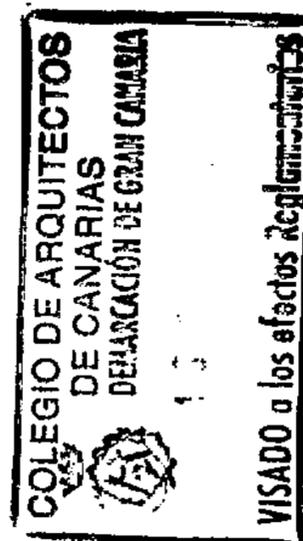
Por ello con fecha 23 de Septiembre de 1.998 y registro de entrada nº3 se presenta en el Ayuntamiento de Mogán, un proyecto reformado, en el cual se REDUCEN el número de casas de vacaciones a 18 unidades con 79 plazas alojativas, lo que significa una disminución del impacto que producía el proyecto aprobado, simplificando el trazado del vial dejando su acceso a través del vial de la urbanización que termina en fondo de saco.

Se presentan dos planos anexos, en los cuales se recoge en el ESTADO ACTUAL el vial correcto que figura en la documentación del Plan Parcial de Puerto Rico, con una superficie de 1.577,61 m2, liberalizando 4.401,81 m2 como espacio libre donde se incluye la parte inferior de la ladera oeste, así como la zona verde existente de 809,20 que se respeta íntegramente.

En lo referente a lo parámetros urbanísticos se mantienen los previstos en la normativa actual, reduciéndose la densidad de población de 155 habitante (autorizados por la Consejería de Turismo) a 79 habitantes, lo que significa una reducción del 49 %.

Las Palmas a 14 de febrero de 2000

Fdo: RAFAEL GONZALEZ-JARABA GLEZ





AYUNTAMIENTO DE MOGAN (GRAN CANARIA)

AYUNTAMIENTO DE MOGAN Registro DOCUMENTOS 28 JUL. 1997 SALIDA Nº 4080

DPTO. TECNICO-FOMENTO. (M12).- Nº DE EXPTE: 97/0321-11.-

L I C E N C I A U R B A N I S T I C A

La Comisión Municipal de Gobierno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 16 de Mayo de 1997, adoptó el siguiente acuerdo:

ASUNTO Nº 4.- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.-

EXPEDIENTE Nº 97-0321-11 DE DON JOSE CEDRES HERNANDEZ, interesando Licencia Municipal de obras consistentes en Dotación de Servicios Urbanos de la parcela 316-BIS de la VII Fase de la Urbanización Puerto Rico, de este Término Municipal.

La Comisión, visto el Expediente en cuestión, e Informes Técnico y Jurídico emitidos al respecto, ACUERDA por unanimidad de los miembros asistentes, CONCEDER a DON JOSE CEDRES HERNANDEZ, autorización para la realización de las obras consistentes en Dotación de Servicios Urbanos de la parcela 316-BIS de la VII Fase de la Urbanización Puerto Rico, de este Término Municipal, teniendo en cuenta que:

PRIMERO: Con fecha 27-11-92, por el Ayuntamiento en pleno se aprueba definitivamente estudio de detalle de la parcela 316 de la VII Fase de la Urbanización Pto. Rico.

SEGUNDO: En el citado Estudio de Detalle figura una red de viales en el interior de la parcela 316 con el objeto de completar la comunicación con las edificaciones cuya ordenación se recoge en el mismo.

TERCERO: Que el objeto del proyecto de Urbanización presentado es el de definir las obras de infraestructura necesarias para dotar a las edificaciones ordenadas dentro de la citada parcela, de los servicios de viales, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

CUARTO: Que las obras a ejecutar quedan definidas en el proyecto redactado por el Arquitecto D. Samuel Streiger Ritvo que se adjunta copia visada.

CADUCIDAD DE LA LICENCIA: Las obras que no hubieran comenzado dentro de los seis meses siguientes a la fecha de otorgamiento, o su ejecución se interrumpa por un plazo de SEIS MESES, caducará por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar, por causa justificada, la prórroga del plazo inicial de aquellas, por una sola vez y por otros seis meses. Asimismo, se terminará la caducidad si en el plazo de DOCE MESES no se han

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DEMARCAÇÃO DE GRAN CANARIA 16 F. VISADO a los efectos Reglamentarios

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DEMARCAÇÃO DE GRAN CANARIA 30 DIC. 1999 VISADO a los efectos Reglamentarios



ILTRIC. AYUNTAMIENTO DE MOGAN (GRAN CANARIA)

Deberá comunicar a esta Administración, la fecha de inicio de las obras, y en su caso, la paralización y reinicio de las mismas, caso contrario, se entenderán no iniciadas a partir del recibo del presente acuerdo.

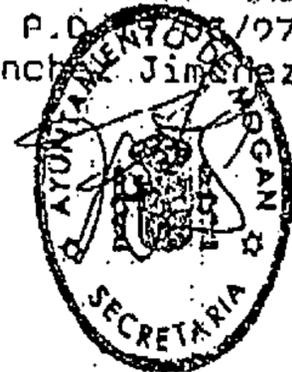
De este acuerdo se dará conocimiento al Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria.

Licencia que se le concede salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, siendo nula si no va acompañada del recibo o carta de pago, de haber satisfecho al Ayuntamiento, el impuesto que para estos fines está establecido en la Ordenanza Municipal. Así como del escrito, por el que se comunique a la Corporación la fecha de inicio de las obras.

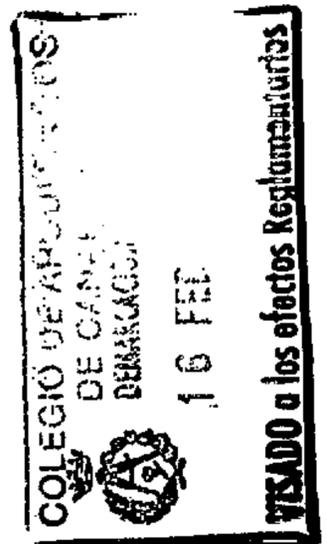
Mogán, 11 de Junio de 1997.-



LA SECRETARIA P.O. 08/97. F. Sánchez Jiménez.-



Recibí: Hoy de de 1997.-



SR. DON JOSE CEDRES HERNANDEZ.-





IL. RE. AYUNTAMIENTO DE MOGAN

AYUNTAMIENTO DE MOGAN  
Registro DOCUMENTOS  
23 JUL. 1997  
SALIDA Nº 4084

DPTO. TECNICO-FOMENTO.-  
EXFTE. Nº: 97.0280/11.-

LICENCIA URBANISTICA

La Comisión Municipal de Gobierno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 23 de Julio de 1997, adoptó el siguiente acuerdo:

ASUNTO Nº 4.- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

EXPEDIENTE Nº 97-0280-11 DE DON JOSE CEDRES HERNANDEZ, interesando Licencia Municipal de obras consistentes en la construcción de 31 casas de vacaciones, en la parcela nº 316-Bis de la VII Fase de la Urbanización Puerto Rico, de este Término Municipal.

La Comisión, visto el Expediente en cuestión, e informes Técnico y Jurídico emitidos al respecto, Informe favorable de la Dirección General de Vivienda, de fecha 21 de abril de 1997, Decreto del Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria, de fecha 7 de mayo de 1997, de compatibilidad con el PROT-GC, de la Urbanizadora Puerto Rico, S.A., así como Resolución de la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística, de fecha 10 de julio de 1997, sobre adecuación a la normativa turística, ACUERDA por unanimidad de los miembros asistentes, CONCEDER a DON JOSE CEDRES HERNANDEZ, autorización para la realización de las obras consistentes en la construcción de 31 casas de vacaciones, en la parcela nº 316-Bis de la VII Fase de la Urbanización Puerto Rico, de este Término Municipal.

Las obras a realizar se ubican en inmueble situado en suelo clasificado como URBANO, reuniendo los requisitos exigidos en el artº 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, para tener consideración de SOLAR.

La actuación solicitada tiene por finalidad la construcción de 31 casas de vacaciones.

Parámetros urbanísticos reconocidos por la Licencia:  
Uso: Residencial-Turístico.  
Superficie construida: s/r 3.461,60 m2.  
Ocupación: 33%  
Volumen: No determinado en el Plan.  
Retranqueos: 4 m. a calle y medianeras.  
Altura: Una planta.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS  
DENOMINACIÓN DE GRAN CANARIA  
VISADO a los efectos Reglamentarios

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS  
DENOMINACIÓN DE GRAN CANARIA  
30 DIC. 1999  
VISADO a los efectos Reglamentarios

8  
ANEXO nº 2



AYUNTAMIENTO DE MOGAN

CADUCIDAD DE LA LICENCIA: Las obras que no hubieran comenzado dentro de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, o su ejecución se interrumpa por un plazo de SEIS MESES, caducará por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar, por causa justificada, la prórroga del plazo inicial de aquellas, por una sola vez y por otros seis meses. Asimismo, se producirá la caducidad si en el plazo de VEINTICUATRO MESES, no se han terminado las obras.

OBSERVACIONES:

PRIMERO: Será obligatoria la colocación en lugar visible de la obra, de un cartel señalizador que deberá permanecer durante el tiempo de ejecución de la misma, en el que figurará: el título de las obras, el nombre del promotor o empresa promotora; el nombre de los directores de obra (arquitecto y aparejador), el número de expediente municipal y la fecha de otorgamiento de la licencia. Dicho cartel será de medidas aproximadas 70 cms. de altura por 100 cms. de largo, en fondo blanco y con letras negras.

SEGUNDO: Por este Ayuntamiento se comunicará la presente licencia al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca, ya que se ha agotado la ocupación permitida por el planeamiento, al tratarse de parcela edificable con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, en virtud con lo establecido en el artº 258.3 del TRIS.

TERCERO: Por este Ayuntamiento, se notificará la presente licencia a la Consejería de Turismo y Transportes, de conformidad con lo establecido en el art. 12 del Decreto 165/1989, de 17 de julio, sobre requisitos mínimos sobre infraestructura en alojamientos turísticos.

CUARTO: Deberá comunicar a esta Administración, la fecha de inicio de las obras, y en su caso, la paralización o reinicio de las mismas, caso contrario, se entenderán iniciadas a partir del recibo del presente acuerdo.

De este acuerdo se dará conocimiento al Excmo Cabildo Insular de Gran Canaria.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS y DEMARCIÓN DE GRAN CANARIA  
6 FEB 2000  
VISADO a los efectos Reglamentarios

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS y DEMARCIÓN DE GRAN CANARIA  
30 DIC. 1999  
VISADO a los efectos Reglamentarios



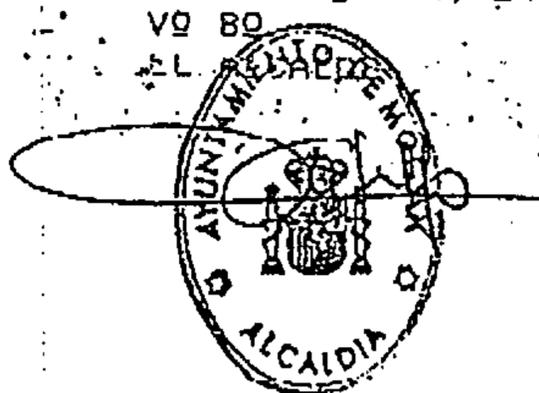
ILTRE. AYUNTAMIENTO DE MOGAN

Licencia que se le concede salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, siendo nula si no va acompañada del recibo o carta de pago, de haber satisfecho al Ayuntamiento, el impuesto que para estos fines está establecido en la Ordenanza Municipal. Así como del escrito, por el que se comunique a la Corporación la fecha de inicio de las obras.

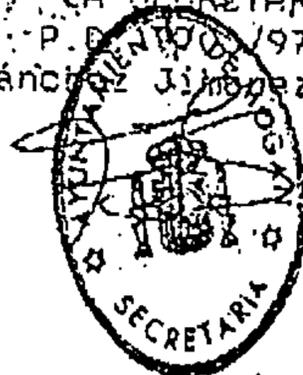
El citado acuerdo pone fin a la vía administrativa por lo que contra el mismo cabe interponer RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, previa comunicación a este Ayuntamiento en el plazo de DOS MESES y en la forma prevista en la legislación reguladora de dicha jurisdicción.-

Lo que notifico a vd., en cumplimiento del art.58 Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, debiendo firmar el duplicado de la misma, en prueba de haberla recibido.

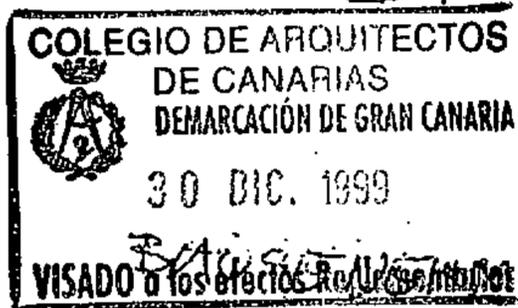
Mogán a, 24 de Julio de 1997.-



LA SECRETARIA  
P. B. AYUNTAMIENTO DE MOGAN 1997.-  
F. Sánchez Jiménez.-



Recibí:  
Hoy de de 199 .-



SR. DON JOSE CEDRES HERNANDEZ.  
DIRECCION: Santa Teresa,13 CP:35017 TAFIRA

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DEMARCAÇÃO DE GRAN CANARIA  
30 DIC. 1999  
VISADO a los efectos de...

KODIEN  
KOSTON RATH  
6,473.446.-  
4,090.000.-  
46.261.-  
10,610.520.-

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DEMARCAÇÃO DE GRAN CANARIA  
16 FEB. 2000

VISADO a los efectos de...

10

9



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE  
TURISMO Y TRANSPORTES  
VICECONSEJERÍA DE TURISMO

DIRECCION GENERAL DE ORDENACION E  
INFRAESTRUCTURA TURISTICA

GOBIERNO DE CANARIAS  
Consejería de Turismo y Transportes  
LAS PALMAS DE G. C.  
11 JUL. 1997  
Registro de Salida  
Núm. 4485

Sr. D. José Cedres Hernández  
c/ Santa Teresa, 13  
Tafira Alta  
LAS PALMAS

RESULTANDO: Que por D. José de Jesús Cedres Hernández se presentó con fecha 11-04-97, escrito como titular del Proyecto de Ejecución del establecimiento turístico modalidad extrahotelera, sito en Parc. 316, Bis, Urb. Puerto Rico, T.M. de Mogán, con una capacidad para 155 plazas, por el que interesa de esa dependencia la previa clasificación del proyectado establecimiento, todo ello con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 24 de la Ley 7/95 de Ordenación del Turismo en Canarias, y como trámite previo a la concesión de la Licencia de Edificación, aportando un ejemplar del referido PROYECTO:

RESULTANDO: Que el indicado proyecto, se remitió para informe al Servicio de Infraestructura Turística para informe técnico y con fecha 10-07-97 se recibió el mismo y esencialmente dice:

INFORME PREVIO A LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDAD TURISTICA  
(ALOJATIVA) (Art. 24 L.O.T.)

Expediente.- ICF 8/97  
Proyecto.- Casas de Vacaciones  
Actividad.- Extrahotelera  
Emplazamiento.- Parc. 316 Bis. Urb. Puerto Rico. T.M. de Mogán  
Clasificación del suelo.- Urbano  
Categoría solicitada.- Bungalows 3 llaves

COLEGIO DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DEMARCACIÓN DE GRAN CANARIAS  
30 DIC. 1999  
VISADO a los efectos Reglamentarios

COLEGIO DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DEMARCACIÓN DE GRAN CANARIAS  
- 5 OCT 2000  
VISADO a los efectos Reglamentarios

COLEGIO DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DEMARCACIÓN DE GRAN CANARIAS  
16 FEB. 2000  
VISADO a los efectos Reglamentarios

11  
ANEXO N° 3

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente  
de Canarias, en sesión de fecha 09 MAR 2000  
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente  
expediente.

Las Palmas de G.C. 13 JUN 2000

El Secretario de la Comisión.

