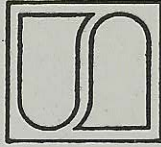
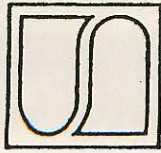


FRANCISCO MENDIZABAL PEREZ-PONS



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/. NESTOR DE LA TORRE, 15 - TFNO. 23 08 38 - LAS PALMAS



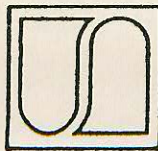
DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado unánimemente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 2 MAR. 1987 8 MAYO 1987
Mogán. ESTUDIO 1989



CAMBIO DE ORDENANZA EN LA PARCELA
"E" DEL PLAN PARCIAL "CORNISA DEL
SUR" EN EL T.M. DE MOGAN, PARA -
CAJEVI, S.A.

- M E M O R I A -



- M E M O R I A -

1º.- ENCARGO

La presente memoria se refiere al encargo realizado por - D. Florentino del Real Martín, en representación de CAJEVI, S.A. para la redacción de unos estudios sobre la parcela "E", de la Tercera Loma del Polígono Turístico Residencial de la "Cornisa del Sur", dentro del P. Parcial "Cornisa del Sur", en el T.M. de Mogán, al objeto de solicitar ante los organismos oficiales un "CAMBIO DE ORDENANZA" en la mencionada parcela, referente a una modificación en la ocupación del suelo.

2º.- TERRENO

El terreno con una superficie de 4.289 m^2 , presenta una fuerte pendiente en dirección O-E del 36% con un desnivel aproximado de 6 mts. entre cotas extremas.

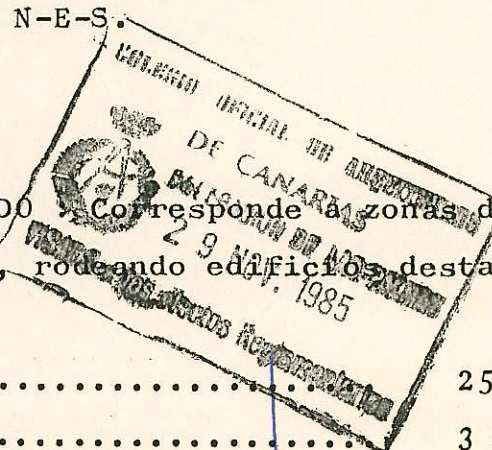
Domina la carretera hacia Puerto Rico y posee interesantes vistas en los cuadrantes N-E-S.

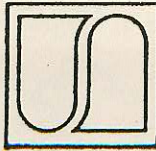
3º.- ORDENANZAS

- CALIFICACION : VERDE PRIVADO . Corresponde a las zonas de uso privado, rodeando edificios destacados.

- OCUPACION DEL SUELO 25%

- VOLUMEN $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$





.../...

-2-

- DISTANCIAS A LAS ALINEACIONES:

- a alineaciones de calle para 2 plantas 4 m.
- Para más de 2 plantas La altura de la edificación.
- Entre volúmenes privados El promedio de sus alturas, y min. 2,50 m. a medianeras.
- ALTURA PERMITIDA POR PLANTA ALTA 2,50 á 2,75 m.
- ALTURA MAXIMA 3,00 m.

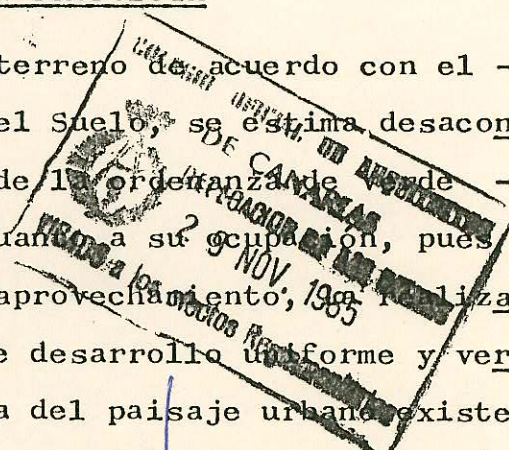
4º.- POSIBILIDADES DE EDIFICACION CON LAS ORDENANZAS VIGENTES

- 1º.- OCUPACION : 4.289 x 25% = 1.072,25 m²
- 2º.- EDIFICACION : 1.072,25 x 4 = 4.289,00 m²
- 3º.- VOLUMEN : 4.289 x 3 = 12.867,00 m³

La edificación máxima sería en uno o varios bloques, de cuatro plantas y fachada vertical.

5º.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

Atendiendo a la topografía del terreno de acuerdo con el artículo 73 de la vigente Ley del Suelo, se estima desaconsejable la aplicación estricta de la ordenanza de desarrollo privado para esta parcela, en cuanto a su ocupación, pues supone para llegar a un máximo aprovechamiento la realización de un edificio extratipo de desarrollo uniforme y vertical y que rompe con la armonía del paisaje urbano existente y desfigura la perspectiva propia del mismo, no adaptándose en lo básico al ambiente en que estuviera situado, tal



.../...



-3-

... DISTRIBUCIÓN A LAS ALTERNATIVAS ...
... a continuación de cada una de ellas ...
... en un más de 10 metros ...
... el promedio de ...
... y ...
... min. 1.50 m. ...
... medianas ...

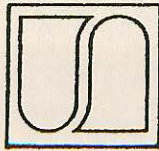
DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fue aprobado provisoriamente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 2 MAR. 1987, en sesión del 8 MAYO 1987

Mogán 5 MAYO 1989
El Secretario,



Abundando a la conformidad del expediente de que se trata ...
... de la ...
... la ...
... para ...
... en ...
... en ...
... de ...
... de ...
... de ...
... de ...



.../...

-3-

y como se describe en dicho art. 73, determinándose en su apartado b, que en los lugares de paisaje abierto y natural y en las inmediaciones de caminos y trayectos pintorescos, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros, cierres, etc., limite el campo visual, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Se ha pensado, en base a lo expuesto, la realización de unas edificaciones que se adapten al terreno inclinado, con fachada a dos calles a distinto nivel y que cumplan todas las especificaciones de las ordenanzas, excepto las de ocupación, al considerar esta por la proyección vertical del edificio escalonado, ocupando en este caso un 35%.

Asimismo se juega con el número de alturas variando éstas entre 2, 3 y 4 plantas siendo la media edificatoria de 3 plantas, ya que el total de apartamentos ubicados en el solar se desarrollan en 12 módulos de 2 plantas, 3 módulos de 3 plantas y 11 módulos de 4 plantas, con un total de 77 apartamentos escalonados de 40 m² de superficie media.

Se ha previsto asimismo, a pesar de no haber agotado todo el volumen edificatorio (solamente se utiliza el 31,37% del volumen permitido) unas zonas privadas bastante importantes con una infraestructura de servicios consistente en una piscina de dimensiones suficientes para el número de usuarios, así como también se ha previsto de aparcamientos al aire libre con un número superior al exigido de 1 plaza cada 5 camas.

71,37%
CANARIAS
VISADO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE LAS PALMAS
NOV 1993

.../...



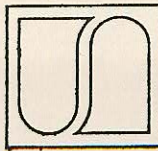
Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado por el Pleno, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 2 MAR 1987, 8 MAYO 1987
Mogán, Mayo 1989



Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page.



.../...

-4-

6º.- POSIBILIDADES DE EDIFICACION CON LA SOLUCION PROPUESTA

- 1º.- OCUPACION : $4.289 \times 35\% = 1.501 \text{ m}^2$
 2º.- EDIFICACION : 3.280 m^2 , en bloques escalonados de altura variable entre 2 y 4 plantas, (altura media aprox. de 3 plantas).
 3º.- VOLUMEN : $3.280 \times 2,8 = 9.184 \text{ m}^3$

De las cuatro agrupaciones de apartamentos adosados, la ocupación es como sigue (según plano)

- Bloque A = $304,38 \text{ m}^2$
- Bloque B = $382,75 \text{ ''}$
- Bloque C = $447,73 \text{ ''}$
- Bloque D = $362,23 \text{ ''}$

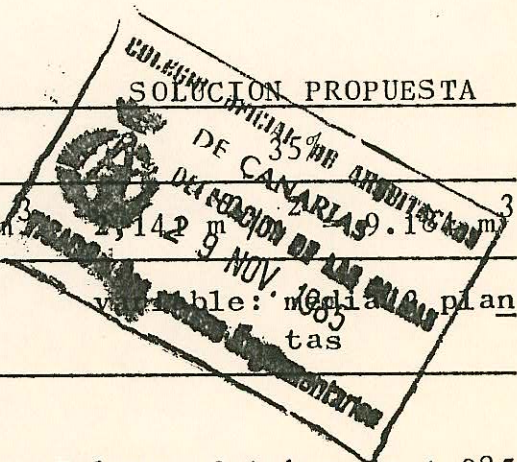
TOTAL OCUPACION..... $1.497,09 \text{ m}^2 < 1.501 \text{ m}^2$

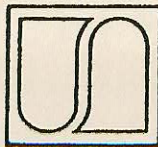
7º.- RESUMEN DE DATOS DE LA SOLUCION PROPUESTA COMPARADA CON LA ORDENANZA.

	ORDENANZA	SOLUCION PROPUESTA
OCUPACION	25%	35%
VOLUMEN	$3 \text{ m}^3 / \text{m}^2 = 12.867 \text{ m}^3$	$2,142 \text{ m}^3 / \text{m}^2 = 9.184 \text{ m}^3$
ALTURAS	4 plantas	media: 3 plantas

Las Palmas, Octubre de 1.985

Fdo.: El Arquitecto.-





- ESTIMACION DE COSTES -

Para estimar el coste total de la ejecución material de la obra, se han tenido en cuenta los precios de mano de obra y materiales existentes en el mercado y los precios mínimos determinados por el C.O.A.C., para este tipo de edificaciones, habiéndose considerado 29.700 pts/m² para el costo de los apartamentos y 1.500 pts/m² para la urbanización, aplicado este precio al terreno bruto.

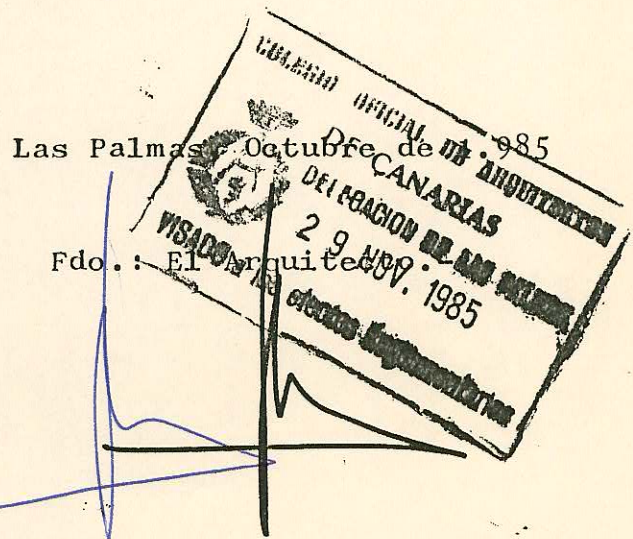
Resultado:

$$3.280 \times 29.700 = 97.416.000,- \text{ Pts.}$$

$$4.289 \times 1.500 = \underline{6.433.500,- \text{ Pts.}}$$

$$\text{TOTAL COSTO..... } \underline{\underline{103.849.500,- \text{ Pts.}}}$$

Asciende el presente costo estimado, a la cantidad de ciento tres millones ochocientas cuarenta y nueve mil quinientas pesetas.





- DILIGENCIA DE APROBACION -

Este estudio de arquitectura y urbanismo, de carácter preliminar, se ha realizado en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 17.123 de 1968, y en virtud de la autorización otorgada por el M. I. U. P. U. en el expediente N.º 10.000.000/1987, para la ejecución de un proyecto de urbanización y edificación en el sector de las Primas, en el barrio de la Torre, en el municipio de Itrio, cantón de Guayaquil, provincia de Guayaquil.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisoriamente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 2 MAR. 1987, 8 MAYO 1987 en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 8 MAYO 1989

Secretario,

