FRANCISCO MENDIZABAL PEREZ-PONS

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

GREGORIO PANERA MARIANINI
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 provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 2 MAR. 1987 8 MAYO 1987

Mogán 5 MAYO 1989

El Secretario,

AYUNT. MOGAN SECRETARIA

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 -

GREGORIO PANERA MARIANINI
FRANCISCO MENDIZABAL PEREZ-PONS

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

- 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 CAJE-VI, 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 interesan-- tes vistas en los cuadrantes N-E-S.

3º.- ORDENANZAS

- CALIFICACION : VERDE PRIVADO . Corresponde a zonas de - uso privado, rodeando edificios destacados.
- OCUPACION DEL SUELO 25%
- VOLUMEN ..... 3 m^3/m^2

.../...

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado previa y provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento Pleno de 12 MAR. 1987 y 8 MAYO 1987

Mogán, 8 MAYO 1989

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

GREGORIO PANERA MARIANINI
FRANCISCO MENDIZABAL PEREZ-PONS

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

- DISTANCIAS A LAS ALINEACIONES:

  - a alineaciones de calle para 2 plantas ..... 4 m.
  - Para más de 2 plantas ..... La altura de la edificacion.
  - 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.- <u>POSIBILIDADES DE EDIFICACION CON LAS ORDENANZAS VIGENTES</u>

1º.- OCUPACION : 4.289 x 25% = 1.072,25 m^2

2º.- EDIFICACION : 1.072,25 x 4 = 4.289,00 m^2

3º.- VOLUMEN : 4.289 x 3 = 12.867,00 m^3

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

5º.- <u>JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA</u>

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 verde privado para esta parcela, en cuanto a su ocupación, pues supone para llegar a un máximo aprovechamiento, una 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

.../...

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigna para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisoriamente, en sesión del Ayuntamiento Pleno de 12 MAR. 1987 8 MAYO 1987

Mogán 5 MAYO 1989

El Secretario,

AYUNTAMIENTO MOGAN SECRETARIA

GREGORIO PANERA MARIANINI
FRANCISCO MENDIZABAL PEREZ-PONS

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

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 m^2 de superficie media.

Se ha previsto asimismo, a pesar de no haber agotado todo el volúmen edificatorio (solamente se utiliza el 71,37% del volúmen permitido) unas zonas libres de verde privado bastante importantes con una infraestructura deportiva 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.

DILIGENCIA DE APROBACION

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

Mogán 8 MAYO 1989

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA

GREGORIO PANERA MARIANINI
FRANCISCO MENDIZABAL PEREZ-PONS

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ BERTENDONA Nº 1, 2º DCHA.- TFNO. 432 22 30 - BILBAO/8

6º.- POSIBILIDADES DE EDIFICACION CON LA SOLUCION PROPUESTA

1º.- OCUPACION : 4.289 x 35% = 1.501 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 x 2,8 = 9.184 m^3

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

- Bloque A = 304,38 m^2
- Bloque B = 382,75 "
- Bloque C = 447,73 "
- Bloque D = 362,23 "

TOTAL OCUPACION..... 1.497,09 m^2 < 1.501 m^2

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

	ORDENANZA	SOLUCION PROPUESTA
OCUPACION	25%	35%
VOLUMEN	3 m^3/m^2= 12.867 m^3	2,142 m^3 < 9.184 m^3
ALTURAS	4 plantas	variable: media plantas

Las Palmas, Octubre de 1.985

Fdo.: El Arquitecto.-

DILIGENCIA DE APROBACION

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

5 MAYO 1989

Mogán

(El Secretario)

AYUNTAMIENTO MOGAN SECRETARIA

GREGORIO PANERA MARIANINI
FRANCISCO MENDIZABAL PEREZ-PONS

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

- 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/m^2 para el costo de los apartamentos y 1.500 pts/m^2 para la urbanización, aplicado este precio al terreno bruto.

Resultado:

3.280 x 29.700	=	97.416.000,- Pts.
4.289 x 1.500	=	6.433.500,- Pts.
TOTAL COSTO.....		103.849.500,- Pts.

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

Las Palmas, Octubre de 1985

Fdo.: El Arquitecto

DILIGENCIA DE APROBACICN

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 12 MAR. 1987 8 MAYO 1987

Mogán 5 MAYO 1989

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
SECRETARIA