

TERMINO MUNICIPAL DE MOGAN

PETICIONARIO:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOGAN

MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS

MODIFICACION ANUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOGAN

INDICE

1. - MEMORIA
- 1.1. - ANTECEDENTES
- 1.2. - OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO
- 1.3. - MODIFICACIONES PROPUESTAS
  - 1.3.1. - MODIFICACION DE LOS SISTEMAS DE EJECUCION DE LOS PLANOS A, B, C Y D
  - 1.3.2. - MODIFICACIONES EN LA CALLE LA PUNTILLA
  - 1.3.3. - AMPLIACION DE ZONAS VERDES
  - 1.3.4. - MODIFICACION DE USO
  - 1.3.5. - MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS N. 1, 2, 3 Y 3\*
    - 1.3.5.1. - ORDENANZAS VIGENTES
    - 1.3.5.2. - ORDENANZAS PROPUESTAS
  - 1.3.6. - APERTURA NUEVO PEATONAL
  - 1.3.7. - PARCELA MINIMA
  - 1.3.8. - RESERVA DE APARCAMIENTOS
  - 1.3.9. - ADAPTACION AL TERRENO DE LAS ORDENANZAS 3 Y 3\*
  - 1.3.10. - INTERSECCION CARRETERA C-811 CON ACCESOS A VENEZUELA Y PLAN PARCIAL PLAYA DE MOGAN
- 1.4. - CUANTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES
  - 1.4.1. - AMENJE DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
  - 1.4.2. - MODIFICACION USO ESPACIOS LIBRES
  - 1.4.3. - ADAPTACION BALNEARIOS : SERVICIOS DE PLAYA
- 1.5. - CONCLUSIONES
- 1.6. - RELACION PROPIETARIOS POLIGONO C
- 1.7. - RELACION PROPIETARIOS POLIGONO D
2. - PLANOS
  - 2.1. - ZONIFICACION P.E.R.1. PLAYA DE MOGAN
  - 2.2. - NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES
  - 2.3. - MODIFICACIONES PROPUESTAS

1. - MEMORIA

1.1. - ANTECEDENTES:

EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE PLAYA DE MOGAN, APROBADO DEFINITIVAMENTE, CONTEMPLABA COMO SISTEMAS DE ACTUACION APLICABLES A LOS POLIGONOS QUE DEFINE, LOS SIGUIENTES:

-POLIGONO A.- PUERTO, SISTEMA DE EJECUCION:  
COMPENSACION.

-POLIGONO B.- LADERA, SISTEMA DE EJECUCION:  
CONTRIBUCIONES ESPECIALES.

-POLIGONO C.- PLAYA, SISTEMA DE EJECUCION:  
COOPERACION.

-POLIGONO D.- EQUIPAMIENTO, SISTEMA DE EJECUCION:  
EXPROPIACION.

EL POLIGONO D: EQUIPAMIENTO, VENDRIA A  
COMPLEMENTAR LAS CARENCIAS DE DOTACIONES DE LOS OTROS  
POLIGONOS, HABIENDO ESTABLECIDO DICHO PERI LAS  
PROPORCIONES RELATIVAS (EN FUNCION DE SUS  
AFROVECHAMIENTOS) QUE CADA POLIGONO DEBIA DE APORTAR.

POSTERIORMENTE, LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO DE MOGAN (AFROBADAS DEFINITIVAMENTE), CON  
MOTIVO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR LOS  
PROPIETARIOS DE DICHO POLIGONO, OPORTIENDOSE AL SISTEMA  
EXPROPIATORIO, PREFIRIENDO COMPENSACIONES URBANISTICAS,  
CONTEMPLAN UNA PRIMERA MODIFICACION DEL PERI AMPLIANDO  
LA DELIMITACION DEL POLIGONO "C" A FIN DE COMPENSAR LA  
PARTE PROPORCIONAL QUE LE CORRESPONDERIA DEL POLIGONO  
"D", NO REALIZANDO LO MISMO CON LOS OTROS DOS POLIGONOS,  
POR TENER DISTINTAS SITUACIONES ECONOMICAS Y  
URBANISTICAS QUE EN AQUEL MOMENTO NO LO ACONSEJARON.

EN EL POLIGONO "C", AMPLIADO CON LA PARTE  
CORRESPONDIENTE DEL POLIGONO "D", SE INTERCAMBIAN LA  
UBICACION DE UNA PARCELA RESIDENCIAL POR OTRA SANITARIA  
Y SE ANULAN UNAS PARCELAS RESIDENCIALES JUNTO AL  
BARRANCO PARA CALIFICARLAS DE EQUIPAMIENTO CULTURAL.

ASI, CON LA AMPLIACION DEL AMBITO DEL POLIGONO  
SE COMPENSA A LOS PROPIETARIOS QUE PROPORCIONALMENTE LE  
CORRESPONDERIA A DICHO POLIGONO "C".

POR OTRO LADO, LAS NORMAS SUBSIDIARIAS SEÑALABAN  
POR LAS DISTINTAS ORDENANZAS LA PARCELA (MINIMO  
CORRESPONDIENTE Y LAS INTERSECCIONES DE LAS VIAS DE  
PENETRACION CON LAS GENERALES TENDRIAN UNOS RADIOS  
MINIMOS DE 25 M., ORIGINANDO PROBLEMAS EN ALGUNOS CASOS  
IRRESOLUBLES.

### 1.2.- OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO

POR LOS EQUIPOS REDACTORES DEL F.E.R.I. Y DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOGAN AFROBADAS DEFINITIVAMENTE  
SE PRESENTARON UNA SERIE DE PROPUESTAS URBANISTICAS QUE  
SI BIEN EN AQUELLOS MOMENTOS CONTARON CON LAS  
APROBACIONES DEFINITIVAS, HOY, TRANSCURRIDO EL TIEMPO  
ANALIZADA LA SITUACION DESDE LA EJECUCION DEL  
PLANEAMIENTO NOS ENCONTRAMOS EN LA NECESIDAD DE  
INTRODUCIR ALGUNAS PEQUEÑAS MODIFICACIONES PUNTUALES QUE  
ENTENDEMOS BENEFICIARAN SUBSTANCIALEMENTE LA SOLUCION  
FINAL.

ES OBJETO DE LAS PRESENTES MODIFICACIONES  
CONSEGUIR UNA SOLUCION URBANISTICAMENTE MAS ADECUADA Y

DE MAS FACIL EJECUCION, PUES ESTAS SON CONSECUENCIA DE LAS DIVERSAS REUNIONES QUE ENTRE EL AYUNTAMIENTO, ASOCIACIONES Y AFECTADOS SE HAN VENIDO REALIZANDO PARA DAR SOLUCION DEFINITIVA Y URGENTE AL SECTOR, QUE SE ENCUENTRA MUY DEGRADADO Y CON NOTABLES CARENCIAS.

LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS SON LAS SIGUIENTES:

### 1.3.-MODIFICACIONES PROPUESTAS

#### 1.3.1.-MODIFICACION DE LOS SISTEMAS DE EJECUCION DE LOS DISTINTOS POLIGONOS

DADA LA DIVERSIDAD DE SISTEMAS DE EJECUCION DE LOS DISTINTOS POLIGONOS ES NECESARIO RACIONALIZAR SU EJECUCION SIMPLIFICANDOLA Y EVITANDO EN LO POSIBLE LAS INTERDEPENDENCIAS DE UNOS POLIGONOS CON OTROS, POR ELLO SE PROPONE LA EJECUCION DEL POLIGONO D, DE LA SIGUIENTE FORMA:

EL POLIGONO "D" COMPENSA A LA PARTE DE PROPIETARIOS QUE LE CORRESPONDE ( COMO YA ESTABA PREVISTO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS APROBADAS ) MEDIANTE LA AMPLIACION DE SU DELIMITACION Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION INCLUIDAS DENTRO DE LA NUEVA DELIMITACION.

EL RESTO DE LOS PROPIETARIOS DEL POLIGONO "D" SE VERAN COMPENSADOS MEDIANTE UNOS CONVENIOS URBANISTICOS A CELEBRAR ENTRE AYUNTAMIENTO Y PROPIETARIOS, EN LOS SOLARES PROVINIENTES DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO SEGUN EL PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES 10, 11 Y 12 DE PLAYA DE MOGAN SEGUN UN APROVECHAMIENTO DE 1 m<sup>2</sup>. DE SUELO EN EL SECTOR "D" POR 0.8 m<sup>2</sup>. DE SOLAR URBANIZADO EN LA PARCELA N.3, 0' 0.53 m<sup>2</sup>. EN LA N.12 DE DICHO PLAN PARCIAL.

EL AYUNTAMIENTO Y LOS POLIGONOS A (PUERTO) (LADERA) RESOLVERAN LAS COMPENSACIONES QUE A CADA UNO LE CORRESPONDEN POR LA OBTENCION DE LAS CARENCIAS QUE EL PERI PREVEIA EN CADA UNO DE ELLOS Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS EQUIPAMIENTOS Y DEL RESTO DEL SECTOR.

LA SUPERFICIE DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LOS EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EN EL POLIGONO "D" ERA LA SIGUIENTE:

1. RAMON BERNETTE AGUAYO	6.893
2. DONCELOUN MARRERO RODRIGUEZ	2.300
3. FERNANDO AFONSO MARRERO	1.415
4. PEDRO MARRERO DUENO	30
5. MARIA LORETO MEDINA PEREZ	150
6. DOMINGO MARRERO RODRIGUEZ	2.564
7. J. ANTONIO MARRERO DEL ROSARIO	728
8. MIGUEL MARRERO GONZALEZ	305

TOTAL 14.365 m2

LAS NORNAS SUBSIDIARIAS INCLUYERON A LOS TRES ULTIMOS PROPIETARIOS EN EL POLIGONO C POR CONTAR CON UNA SUPERFICIE DE 3.597 m2. (25% DEL TOTAL) YA QUE CORRESPONDIAN SEGUN LAS VIVIENDAS EQUIVALENTES QUE PUDIERAN DESARROLLARSE EN LOS POLIGONOS A, B Y C, UN 25% A LOS POLIGONOS "A" Y "C" Y EL 50% AL POLIGONO "B".

POR TANTO, AL POLIGONO "A" LE CORRESPONDE COMPLETAMENTE ECONOMICAMENTE A 3.597 m2. DE TERRENOS QUE A 20.000 pts/m2. DE REPERCUSION REPRESENTAN 71.940.000. pts. QUE ENTREGARAN LOS PROMOTORES DE DICHO POLIGONO AL AYUNTAMIENTO A LA APROBACION DEFINITIVA DEL PRESENTE PLAN.

EN CUANTO AL POLIGONO B, TENDRA QUE APORTAR EL VALOR CORRESPONDIENTE A 7.192 m2. QUE A 20.000pts./m2. SON 143.840.000 pts. LO QUE REPRESENTARIA UN COSTE UNITARIO POR VIVIENDA DE UNAS 260.000 PTS., DICHA CANTIDAD SE ADEGNARA POR CONTRIBUCIONES ESPECIALES EN LA CUARTIA, PLAZAS Y TORNA QUE APRUEBE EL AYUNTAMIENTO, YA QUE GRAN PARTE DE LA POBLACION A LA QUE VA DESTINADO ES LA DE MENOR PODER ECONOMICO DEL MUNICIPIO

EL AYUNTAMIENTO CORRERA CON LOS GASTOS DE URBANIZACION DEL POLIGONO "D".

### 1.3.2.-MODIFICACIONES EN LA CALLE LA PUNTILLA

ENTRE LAS PRINCIPALES MEDIDAS A TOMAR ESTA FIJAR PARA LA CALLE LA PUNTILLA UNA ANCHURA DE 10 m. LO QUE PERMITIRA DOTARLA DE DOS ACERAS DE 1.50 m. Y LOGRAR LA CIRCULACION EN AMBAS DIRECCIONES INCLUSO ENCONTRANDOSE UNA LINEA DE APARCAMIENTOS.

EL FONDO DE SACO SE SUPRIME Y SE RESUELVE EL CIRCO QUEDANDO LA PLAYA DE APARCAMIENTOS.

SE PRETENDE ADEMAS MODIFICAR UN RAMAL QUE PARTE DE LA CALLE LA PUNTILLA, HACIA EL BARRIO PARA TRANSFORMARLO EN ESPACIO LIBRE DE ZONAS VERDES, PLAZAS Y PEATONALES, GANANDO ASI UNOS 930 m2. PARA EL GOZO, DISFRUTE DE LA PLAYA Y EL PAISAJE, DEJANDO PREVISTO UN POSIBLE ACCESO RODADO PARA LIMPIEZA Y SALVAMENTO.

### 1.3.3.-AMPLIACION ZONAS VERDES

ADEMAS DEL INCREMENTO ANTERIOR DE ZONAS LIBRES SE PRETENDE INCREMENTAR LAS ZONAS VERDES CON UNA NUEVA SUPERFICIE QUE ADOJA A TRES GRANDES ARBOLES SITUADOS JUNTO AL ACTUAL CRUCE DEL BARRANCO, NO CONSTRUYENDO LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES ALLI PREVISTOS QUE PUDIERAN AFECTARLES. ESTA SUPERFICIE ES DE 15 \* 18 = 270 m2. QUEDA ANEXIONADA A LA ZONA VERDE, PERMITIENDO A SU VEZ DAR MAYOR PACHADA A LA ZONA CULTURAL, QUE DEBERA ASI MISMO RESPETAR LOS ARBOLES, RETRANQUEANDOSE CONVENIENTEMENTE.

*Apoyos nuevos?*

PODRAN MANTENERSE BAJO LOS ESPACIOS LIBRES LOS DEPOSITOS Y TRANSPORTES DE AGUA PREVISTOS EN EL PLANEAMIENTO.

#### 1.3.4.-MODIFICACION DE USO

LA PARCELA SITUADA MAS AL SUR DEL POLIGONO ES DE LAS MAS ANTIGUAS DEL SECTOR, ESTANDO DOTADA DESDE SIEMPRE DE UNOS JARDINES ANEXOS, QUE FORMAN UN CONJUNTO ARMONICO QUE NO DEBE SEPARARSE DE AQUELLA POR SU IMAGEN E INTERRELACION, AL MENOS EN SU PARTE MAS ANTIGUA, YA QUE EXISTEN INSTALACIONES DE PEQUEÑOS ESTANQUES, PERGOLAS, PISCINA PRIVADA CLIMATIZADA, JARDINERIA ESPECIAL, ETC... QUE INDUDABLEMENTE PODRIA VERSE AFECTADA EN UN ESPACIO ABIERTO.

SE PREVEE MANTENERLA DE USO PRIVADO, ANEXA A DICHA VIVIENDA, SIN DEJAR SU CLASIFICACION DE ZONA VERDE, QUE SE MANTIENE Y POR TANTO DE APROVECHAMIENTO DEBE EL RESTO DEL JARDIN MANTIENE EL USO DE VERDE PUBLICO, PUES ES DE EJECUCION MAS MODERNA.

POR LOS MOTIVOS EXPLICADOS JUNTO A LAS MODIFICACIONES Y AUMENTOS DE ESPACIOS PUBLICOS, ASI COMO A CONTAR JUNTO AL POLIGONO CON UN SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES DE 15.000 m<sup>2</sup>. DE SUPERFICIE Y LA PLAYA, QUEDA JUSTIFICADA DICHA MODIFICACION.

#### 1.3.5.-MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS N.1, 2, 3 Y 3\*

SE MANTIENEN LAS EDIFICABILIDADES PREVISTAS PARA LAS DICHAS ORDENANZAS, PERO SE INTRODUCEN ALGUNAS MODIFICACIONES RELATIVAS A LA OCUPACION, PARCELA MINIMA, OBLIGATORIEDAD DE CONSTRUCCION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO, Y ADAPTACION AL TERRENO DE LAS CONSTRUCCIONES. LAS PARCELAS MINIMAS SERAN LAS EXISTENTES Y LAS DETERMINADAS EXPRESAMENTE POR EL PLAN NO PUDIENDO ESTAS SESEGARSE NULVAMENTE DEL DEBajo DE LA PARCELA MINIMA SEÑALADA PARA CADA ORDENANZA.

SE SEÑALAN A CONTINUACION LAS ORDENANZAS VIGENTES Y LAS PROPUESTAS POR EL PLAN.

##### 1.3.5.1.-ORDENANZAS VIGENTES

###### ORDENANZA 1.

USO: RESIDENCIAL.

USOS PERMITIDOS: COMERCIAL EN PLANTA BAJA  
HOTELERO-TURISTICO

USOS NO PERMITIDOS: LOS RESTANTES

N. DE PLANTAS: 2 PLANTAS + ATICO

ALTEZA MAXIMA: FACHADA AVDA. MARITIMA... 10 m.

PARCELA MINIMA: 500 m<sup>2</sup>.

RESTRICCIONES: A) ALINEACION A LA AVDA. MARITIMA.  
OBLIGATORIA Y RETRANQUEO DEL  
ATICO DE 3.00 m.

B) ALINEACION A LA AVDA. POSTERIOR.

- RETRANQUEO EN PLANTA BAJA DE  
5 m.  
- ESCALONAMIENTO MINIMO DE 3 m.  
EN CADA PLANTA A PARTIR DE LA  
PLANTA BAJA.

C) ALINEACION DE PASOS PEATONALES.  
EL ATICO SE TRANQUEARA UN  
MINIMO DE 2 m. DE LA ALINEACION.

EDIFICABILIDAD: 2 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>.

Ocupacion: 80%

NOTA.- SE PERMITEN SOTANO Y SEMISOTANOS CON USO NO  
RESIDENCIAL.

SE PERMITEN CUERPOS VCLADOS ABIERTOS, CON UNA  
DIMENSION MAXIMA DE 1,00 Y 1/3 DE LA LONGITUD DE  
FACHADA, EN VIAS SUPERIORES A 6 m.

### -ORDENANZA 2.

USO: RESIDENCIAL *y asistencia*  
USOS PERMITIDOS: HOTELERO-TURISTICO  
COMERCIAL EN PLANTA BAJA  
OFICINAS

USOS NO PERMITIDOS: LOS RESTANTES

N. DE PLANTAS: 2 PLANTAS Y ATICO

ALTURA MAXIMA: 10.00 m.

PARCELA MINIMA: 250 m<sup>2</sup>.

RETRANQUEOS: 4 m. EN LOS ATICOS MINIMO.

EDIFICABILIDAD: 2.2 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>.

Ocupacion: 100% EN PLANTA BAJA

60% RESTO PLANTAS

NOTA.- SE PERMITEN LOS SOTANOS PERO NO LOS  
SEMISOTANOS.

SE PERMITEN CUERPOS VCLADOS ABIERTOS CON UNA  
DIMENSION DE 1/10 DEL ANCHO DE LA CALLE CON UN MAXIMO DE  
1.00 m. Y 1/3 DE LA FACHADA.

### -ORDENANZA 3.

USO: RESIDENCIAL

USOS PERMITIDOS: HOTELERO-TURISTICO

USOS NO PERMITIDOS: LOS RESTANTES

N. DE PLANTAS: 2 PLANTAS CON UN RETRANQUEO DE 3 m.  
EN LA SEGUNDA PLANTA EN FACHADA  
POSTERIOR.

ALTURA SOBRE LA RASANTE DE LA CALLE: 0.00 m. EN  
CUALQUIER PUNTO.

PARCELA MINIMA: 500 m<sup>2</sup>.

RETRANQUEOS: 4 m. A ALINEACION Y LATERALES Y  
10 m. A FONDO DE PARCELA.

EDIFICABILIDAD: 0.48 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>.

Ocupacion: 30%

-ORDENANZA 3a.

USO: RESIDENCIAL  
USOS PERMITIDOS: HOTELERO-TURISTICO  
USOS NO PERMITIDOS: LOS RESTANTES  
ALTURA: 1 + 2/3 PLANTAS Y EN TODO CASO NO PODRA  
SUPERAR LOS 9.00 m. SOBRE LA RASANTE  
DE LA CALLE.  
PARCELA MINIMA: 400.00 m<sup>2</sup>.  
OCUPACION: 30%  
RETRANQUEOS: 5 m. A ALINEACION Y 3 m. A LOS  
LIDEROS LATERALES, NO EN LINDERO DEL  
FONDO NINGUN TIPO DE LIMITACION.  
GARAJES: SE PERMITEN GARAJES ADOBADOS A LA  
ALINEACION CON LAS SIGUIENTES LIMITACIONES  
FACHADAS : 5 m. MAXIMO  
FONDO : 5 m. MAXIMO  
SUPERFICIE : 25 m<sup>2</sup>.  
EDIFICABILIDAD: 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

1.3.5.2.-ORDENANZAS PROPUESTAS

-ORDENANZA 1.

USO: RESIDENCIAL  
USOS PERMITIDOS: COMERCIAL EN PLANTA BAJA  
HOTELERO-TURISTICO  
USOS NO PERMITIDOS: LOS RESTANTES  
N. DE PLANTAS: 2 PLANTAS + ATICO  
ALTURA MAXIMA: FACHADA AVDA. MARITIMA 10 m.  
PARCELA MINIMA: 500 m<sup>2</sup>. SE RESPETAN LAS PARCELAS  
EXISTENTES Y LAS PROPUESTAS POR  
EL PLAN.  
RETRANQUEOS: A) ALINEACION A LA AVDA. MARITIMA.  
OBLIGATORIA Y RETRANQUEO DEL  
ATICO DE 3 m.  
B) ALINEACION A LA AVDA. POSTERIOR.  
-RETRANQUEO EN LA PLANTA BAJA DE  
5 m.  
-ESCALONAMIENTO MINIMO DE 3 m. EN  
CADA PLANTA A PARTIR DE LA PLANTA  
BAJA.  
C) ALINEACION DE PASOS PEATONALES.  
EL ATICO SE RETRANQUEARA UN MINIMO  
DE 2 m. DE ALINEACION.  
EDIFICABILIDAD: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
OCUPACION: 50%

NOTA: EL PERMITE BOTANOS Y SEMIBOTANOS CON USO NO RESI-  
DENCIAL. PARCELAS MAYORES DE 400 m<sup>2</sup>. OBLIGATORIA UNA PLA-  
ZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 m<sup>2</sup> DE CONSTRUCCION.  
SE PERMITEN CUERPOS VOLADOS, ABIERTOS CON UNA  
DIMENSION MAXIMA DE 1.00 + 1.00 DE LA LONGITUD DE FACHADA  
EN VIBAS SUPERIORES A 6 m.



-ORDENANZA 2.

USO: RESIDENCIAL *y ASISTENC*  
USOS PERMITIDOS: HOTELERO-TURISTICO  
COMERCIAL EN PLANTA BAJA  
OFIDINAS  
USOS NO PERMITIDOS: LOS RESTANTES  
N. DE PLANTAS: 2 PLANTAS Y ATICO  
ALTURA MAXIMA: 10.00 m.  
PARCELA MINIMA: 150 m<sup>2</sup>. SE RESPETAN LAS PARCELAS  
EXISTENTES Y LAS PROPUESTAS POR  
EL PLAN.  
RETRANQUEOS: 4 m. EN LOS ATICOS MINIMO.  
EDIFICABILIDAD: 2.2 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.  
OCUPACION: 100% EN PLANTA BAJA  
MAX: ~~80%~~ EN PLANTA PRIMERA *o > aumento*  
MAX: 60% EN ATICO

NOTA. -SE PERMITEN LOS SOTANOS Y *SEMISOTANOS*  
SEMISOTANOS.

PARCELAS CON SUPERFICIE MAYOR DE 400 m<sup>2</sup>.  
OBLIGATORIO UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100  
m<sup>2</sup>. DE CONSTRUCCION.

SE PERMITEN CUERPOS VOLADOS ABIERTOS CON  
UNA DIMENSION DE 1/10 DEL ANCHO DE LA CALLE CON UN  
MAXIMO DE 1.00 m. Y 1/3 DE LA FACHADA.

-ORDENANZA 3.

USO: RESIDENCIAL  
USOS PERMITIDOS: HOTELERO-TURISTICO  
USOS NO PERMITIDOS: LOS RESTANTES  
N. DE PLANTAS: 2 PLANTAS CON UN RETRANQUEO DE  
3 m.  
EN LA SEGUNDA PLANTA EN TORNADA  
POSTERIOR.  
ALTURA MAXIMA SOBRE LA RASANTE DE LA CALLE: 3  
m.  
EXCEPTO IMPOSIBILIDAD FISICA  
DE UBICAR LA PRIMERA PLANTA  
BAJO RASANTE.  
PARCELA MINIMA: 500 m<sup>2</sup>. SE RESPETAN PARCELAS  
EXISTENTES O PROPUESTAS POR EL  
PLAN  
RETRANQUEOS: 4 m. A ALINEACION, LATERALES Y  
FONDOS DE PARCELA.  
EDIFICABILIDAD: 0.48 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.  
OCUPACION: SE PERMITE LA CONSTRUCCION ESCALONADA  
ADAPTADA AL TERRENO. LA VERTICAL  
EN CUALQUIER PUNTO NO ATRAVESARA  
MAS DE DOS PLANTAS. *J...*

→ RUTA - PARCELAS SUPERIORES A 400 m<sup>2</sup>. OBLIGACION MINIMA DE UNA PLAZA DE GARAJE POR CADA 100 m<sup>2</sup>. DE CONSTRUCCION.

EL EDIFICIO DE APARTAMENTOS DE LA CALLE PUNTILLA QUEDA FUERA DE ORDENACION, PUDIENDO EJECUTARSE CUALQUIER TIPO DE OBRA DE ACONDICIONAMIENTO Y MANTENIMIENTO; CASO DE DEMOLICION DEBERA ADAPTARSE A ESTA ORDENANZA.

ORDENANZA 3%

USO: RESIDENCIAL

USOS PERMITIDOS: HOTELERO-TURISTICO

USOS NO PERMITIDOS: LOS RESTANTES

ALTURA: 1 + 2/3 PLANTAS Y EN TODO CASO NO PODRA SUPERAR LOS 9 m. SOBRE LA RASANTE DE LA CALLE.

PARCELA MINIMA: 400 m<sup>2</sup>. SE RESPETAN LAS PARCELAS EXISTENTES O PROPUESTAS POR EL PLAN.

OCCUPACION: SE PERMITE LA CONSTRUCCION ESCALONADA ADAPTABLE AL TERRENO. LA VERTICAL EN CUALQUIER PUNTO NO ATRAVESARA MAS DE DOS PLANTAS...

RETRANQUEOS: 5 m. A LA ALINEACION Y 3 m. A LOS LINDEROS LATERALES Y LINDERO DEL FONDO.

GARAJES: SE PERMITEN GARAJES ADOSADOS A LA ALINEACION CON LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS:

- UNA PLAZA DE APARCAMIENTOS COMO MINIMO POR CADA 100 m<sup>2</sup>. DE CONSTRUCCION.
- MUROS DE PIEDRA NATURAL.

EDIFICABILIDAD: 0.30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

1.3.6. - APERTURA NUEVO PEATONAL

DADA LA GRAN PROFUNDIDAD QUE TIENEN TODAS LAS PARCELAS SITUADAS ENTRE LA CALLE PASAJE DE LOS PESCADORES Y LA AVDA. ALCALDE MIGUEL MARRERO, EXISTIENDO UNA SERVIDUMBRE DE PASO DE ANCHO 1.5 m. Y ENCONTRANDOSE ABIERTOS HUEDOS Y ACCESOS A VIVIENDAS, ES NECESARIO CONSIDERAR LA APERTURA DE UN NUEVO PEATONAL DE 4 m. DE ANCHO, EN SUSTITUCION DE DICHA SERVIDUMBRE, ADJUDICANDOSE LOS APROVECHAMIENTOS DE 1.50 m. PARA LAS PARCELAS AL NORTE Y DE 2.50 m. PARA LAS PARCELAS SITUADAS AL SUR. LAS DOS PARCELAS EXTREMAS, PODRAN VOLAR LAS PLANTAS ALTAS. NO CONTARAN LOS RETRANQUEOS A ESTE PEATONAL.

1.3.7 - PARCELA Y ECHADA MINIMO

UNO ASPECTO NECESARIO DE MODIFICAR EN TODO EL AMBITO MUNICIPAL ES EL RELATIVO A LA PARCELA MINIMA PUES MUCHAS DE LAS EXISTENTES, RESIDUALES Y CONTEMPLADAS POR

LAS PROPIAS NORMAS SUBSIDIARIAS NO LA CUMPLIAN.

POR TANTO, ES NECESARIO CONSIDERAR QUE LAS PARCELAS EXISTENTES O PREVISTAS POR LAS NORMAS A PESAR DE TENER SUPERFICIE O LONGITUD DE FACHADA INFERIOR SON APTAS PARA LA EDIFICACION, NO PERMITIENDOSE TRAS LA APROBACION DEL PLAN UNA NUEVA SUBDIVISION POR DEBAJO DE LAS MINIMAS PREVISTAS EN ESTAS NORMAS.

LA SUPERFICIE MINIMA QUE DEBE TENER UNA PARCELA URBANA QUEDA ESTABLECIDA EN 120 M2. ( CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS). A EFECTOS DE PARCELACIONES Y REPARCELACIONES DEBERAN CUMPLIRSE LAS DIMENSIONES MINIMAS ESTABLECIDAS EN CUANTO A FACHADA Y PARCELA MINIMA.

NO OBSTANTE, TAMBIEN PODRAN EDIFICARSE SOLARES EN LOS CASOS URBANOS Y PLANES APROBADOS ANTES QUE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS CON SUPERFICIE Y FACHADA INFERIOR A LA PRESCRITA EN ESTAS NORMAS SIEMPRE QUE TRATANDOSE DE UNA VIVIENDA, CUMPLA CON LOS REQUISITOS MINIMOS DE HABITABILIDAD Y SE ACREDITE LA PREEXISTENCIA DEL SOLAR ANTES DE LA FECHA DE LA PUBLICACION EN EL D.O.U.A. DE LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES. HECHO, ESTE QUE SE DEBERA ACREDITAR DOCUMENTALMENTE, ASI MISMO, AQUELLAS EDIFICACIONES SUSCEPTIBLES DE AMPLIACION EN ZONAS CONSOLIDADAS Y SIN POSIBILIDAD DE AUMENTAR SU CABIDA, Y CON SUPERFICIE INFERIOR A LA MINIMA ESTABLECIDA, TAMBIEN PODRAN SER EDIFICADAS CON LAS LIMITACIONES ORDENANCISTICAS DE LA ZONA.

#### 1.3.2. -RESERVA DE APARCAMIENTOS

LAS PARCELAS SEÑALADAS EN LAS ORDENANZAS ANTERIORES MODIFICADAS QUE ESTAN OBLIGADAS A RESERVAR SU APROPORCIONADO, DE HARAR, RAJON, (COMO MINIMO DE UN PLAZO) DE APARCAMIENTO POR CADA 100 M2 DE CONSTRUCCION, DEBEN DE SER PARCELA O EN OTRO LUGAR QUE SE ENCUENTRE A UNA DISTANCIA INFERIOR A 200 m., GARANTIZANDO SU EJECUCION, PREVIA JUSTIFICACION DE LAS GRAVES DIFICULTADES QUE ACARREARA SU CONSTRUCCION SUBTERRANEA.

EN LA ZONA DE APARCAMIENTOS, PLAZAS Y PEATONALES DEL POLIGONO 40 Y EN UN 25% DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES ANEXO, PODRAN EJECUTARSE APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS.

#### 1.3.3. -ADAPTACION AL TERRENO DE LAS ORDENANZAS 3 Y 3\*

CON ULTIMO, LA FORMA DE CONFORMACION DE LAS PARCELAS 3 Y 3\* SE RECONSIDERA PARA CONSENTIR ADAPTARSE MAS AL TERRENO, PERMITIENDOSE EL ESCALONAMIENTO DE TAL FORMA QUE LA VERTICAL EN CUALQUIER PUNTO DEL TERRENO NO ATRAVIESE A MAS DE DOS PLANTAS NO CONTANDO LA DESTINADA A INSTALACIONES Y APARCAMIENTOS SI SE ENCUENTRA BAJO EL PERFIL NATURAL DEL TERRENO, O EN LA ZONA DE RETRANQUEOS ADOSADOS A LA ALINEACION, CON MURCS DE PIEDRA NATURAL

1.3.10.- INTERSECCION CARRETERA C-811 CON ACCESO A  
VENECIENA Y PLAN PARCIAL PLAYA DE MOSAN

DEBIDO A LOS CONDICIONANTES EXISTENTES DE  
TOPOGRAFIA, CAUCES PUBLICOS, CONSTRUCCIONES Y MUROS EN  
FRENTE COMO QUIEBRE, EL RADIO MINIMO DE LA ROTONDA CENTRAL SERA  
DE 18 m.

1.4.- CUANTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES

1.4.1.- AUMENTO DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

AMPLIACION CALLE PUNTILLA	690 m2.
APERTURA DE PEATONAL	160 m2.
NUEVA ZONA VERDE PUBLICA	270 m2.
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	170 m2. (CONSTRUIDO)
	1290 m2.

OBLIGATORIEDAD DE APARCAMIENTOS EN LAS GRANDES  
PARCELAS A RAZON DE UNA PLAZA POR CADA 100 m2. DE  
CONSTRUCCION Y POSIBILIDAD DE APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS  
EN ESPACIOS LIBRES.

1.4.2.- MODIFICACION DE ESPACIOS LIBRES

1.290 m2. ZONA VERDE DE USO PUBLICO A ZONA VERDE  
DE USO PRIVADO.

930 m2. ZONA VIALES Y APARCAMIENTOS A ZONA VERDE  
POR PASADIZOS Y PLAZAS PUBLICAS.

1.5.- ACUARIUM, BALNEARIOS Y SERVICIOS DE PLAYA ?

EN LOS SUELOS DESTINADOS A AVENIDA MARITIMA,  
PEATONALES Y PARQUES Y PLAZAS PODRAN UBICARSE EN SOTANOS  
O SEMISOTANOS BALNEARIOS Y SERVICIOS PUBLICOS PARA  
ATENCION DE LOS USUARIOS DE LA PLAYA.

ADEMAS, PODRA REALIZARSE EN ESTOS MISMOS SUELOS  
O EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE 15.000 M2.  
LA INSTALACION DE UN ACUARIUM, PUDIENDO DESARROLLARSE  
PARTE DE LOS MISMOS EN SUPERFICIE.

EL PROYECTO, EJECUCION Y MATERIALES DEBERAN SER  
DE PRIMERA CALIDAD DADA LA IMPORTANCIA Y  
REPRESENTATIVIDAD DEL SECTOR.

1.6.- CONCLUSIONES

LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS PERMITIRAN Y

FACILITARAN LA EJECUCION DE LOS DISTINTOS POLIGONOS DE PLAYA DE MOGAN, ADEMÁS DE EXISTIR AUMENTO DE EQUIPAMIENTOS PARA VIALES, PEATONALES, ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO RELIGIOSO Y APARCAMIENTOS.

1.7.-RELACION DE PROPIETARIOS POLIGONO "C"

NOMBRE

D. MIGUEL MARRERO GONZALEZ  
HROS. ANTONIO AFONSO MARRERO  
D. GUILLERMO BUENO QUINTANA  
L. FERNANDO AFONSO MARRERO  
D. JOSE HERNANDEZ SUAREZ  
SR. OROSLAY Y OTROS  
D. PEDRO MARRERO BUENO  
HROS. MIGUEL MARRERO BUENO  
COMUNIDAD DE LOS MARRERO  
COMUNIDAD DE LOS MARRERO  
D. PEDRO MEDINA NAVARRO  
Dña. JUANA MARRERO RODRIGUEZ  
D. SALVADOR HERNANDEZ MORENO  
Dña. CRISTINA WITERO IRAZUSTA  
D. GUILLERMO BUENO HERNANDEZ  
D. JUAN HERNANDEZ MORENO  
Sra. PASILLO JUANA MARRERO RODRIGUEZ  
Dña. FERNANDA MARRERO RODRIGUEZ  
Dña. FERNANDA MARRERO RODRIGUEZ  
Dña. FERNANDA MARRERO RODRIGUEZ  
Dña. FERNANDA MARRERO RODRIGUEZ  
D. ARTHUR ESTIGER  
D. DOMINGO MARRERO RODRIGUEZ  
D. JOSE Y FERNANDA ROQUEZ MARRERO  
PARAISO DE CANARIAS S.A.  
HROS. MIGUEL MARRERO RODRIGUEZ  
HROS. ANTONIO MARRERO RODRIGUEZ  
HROS. ANTONIO MARRERO RODRIGUEZ  
PLAYA DE MOGAN S.A.  
PLAYA DE MOGAN S.A.  
PLAYA DE MOGAN S.A.  
ATLANTIS MAR S.A.  
D. ALBERTO MADARIAGA MAZZINGHI  
D. EMILIO BONETTI  
D. EMILIO BONETTI  
HERNANDES MOLINA  
D. PEDRO MARRERO BUENO  
HROS. SEBASTIANA MARRERO BUENO  
HROS. GUILLEMO MARRERO BUENO  
D. JOSE A. NAVARRO DEL ROSARIO  
HROS. ANTONIO MARRERO RODRIGUEZ  
Dña. ENCARNACION MARRERO RODRIGUEZ  
D. JUAN PALAU  
D. FERNANDO AFONSO MARRERO  
Dña. FERNANDA MARRERO RODRIGUEZ  
D. JOSE RODRIGUEZ MARRERO


D. FRANCISCO F. AFONSO BUENO  
MAYABO DE CANARIAS S.A.  
D. RAMON BERNETTE AGUAYO  
D. AGUILINO MARRERO BUENO  
Dña. MARIA AFONSO MARRERO  
D. EMILIO BONETTI  
MROS. JESUE AFONSO MARRERO  
D. IGNACIO LANTERO  
D. PEDRO ELUKAS  
D. MARIA HERNANDEZ  
Dña. LODES HILDRUD  
SERAFON S.A.  
CUATRO APARTAMENTOS

DECLARACION DE PROPIETARIOS EDIFICIO "D"

NOMBRE

D. RAMON BERNETTE AGUAYO  
Dña. CONCEPCION MARRERO RODRIGUEZ  
D. FERNANDO AFONSO MARRERO  
Dña. MARIA LORETO MEDINA PEREZ  
D. PEDRO MARRERO BUENO

MOGAN JULIO 1989

  
IGNACIO RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
INGENIERO DE ZAMINOS.  
COLEGIADO N. 3.022

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el present  
expediente fué aprobado *provisoriamente* en sesión del  
Ayuntamiento. Pleno de 23 FEB. 1990

Mogán 07 ABR. 1990

Secretario,

