

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
AYUNTAMIENTO DE MOGAN

anteproyecto

EDIFICIO DE SERVICIOS
LOMA III Parcela 122
Patalavaca
MOGAN

autor del encargo

JUAN JIMÉNEZ MENDOZA

La presente documentación ha sido redactada al objeto de subsanar las deficiencias observadas en el Informe emitido por la COMISIÓN DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS, en sesión celebrada el 9 de julio de 1996, de cuyo texto adjuntamos fotocopia.

Respecto al punto 4 del apartado PRIMERO donde se indica que debe señalarse la cuantía del aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario de los terrenos, indicar que será el establecido por las Normas correspondientes.

Respecto al punto 5 del apartado PRIMERO donde se indica que al objeto de que el aumento de volumen propuesto no suponga un perjuicio de sobrecarga de uso sobre los equipamientos disponibles para el resto del sector y considerando la condición de punto de acceso a la playa que tiene el emplazamiento, indicar que la parcela que aparece en el antiguo plano del Plan Parcial de Ordenación (año 69) tiene una morfología (tamaño) considerablemente mayor que el de la actual Parcela, habiéndose procedido a establecer la proporcionalidad entre ambas dando como resultado las dotaciones indicadas en el presente Proyecto. Igualmente se prevé una reserva de suelo para servicio interés público y social

Las Palmas de Gran Canaria, 30 de Septiembre de 1996

Juan Torres Alemán





DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS

AYUNTAMIENTO DE MOGAN
Registro DOCUMENTOS
29 AGO. 1996
ENTRADA Nº 4/40

GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Política Territorial
LAS PALMAS
07. AGO. 1996
S A L I D A
Nº 11833

Las Palmas de G.C. a, 26 de julio de 1996.

Astº Rdo. Acuerdo CUMAC. 9-7-96.
P.P. Comisa del Sur Las Lomas.

Sr. Alcalde-Presidente del Ilre. Ayuntamiento
de Mogán.

03-3-JTSR/cgg

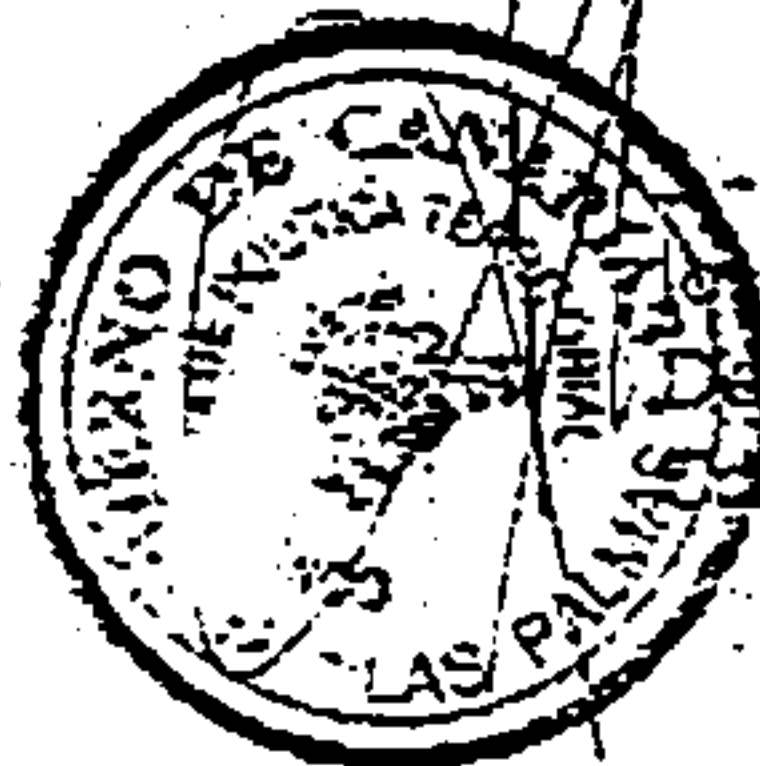
La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 9 de julio de 1996, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PRIMERO: DENEGAR, al amparo de lo dispuesto en el artículo 132-3c) del Reglamento de Planeamiento, la aprobación definitiva de la modificación de la ordenanza de la parcela 122 del Plan Parcial Comisa del Sur, Area Las Lomas (Loma III), en el término municipal de Mogán (Gran Canaria), al entender que se trata de una modificación de Normas Subsidiarias municipales y no de planeamiento parcial apreciándose, asimismo, las siguientes deficiencias:

1.- Entre los usos pretendidos figura el comercial sin más limitación que la cuantía total derivada de la edificabilidad. Dado que tal uso podría llegar a ocupar hasta 1.260 m², lo que, como pieza única, entraría en la categoría de grandes superficies comerciales, debe establecerse una superficie máxima para cada local independiente que no podrá alcanzar la cifra de 1.000 m². En caso contrario se estaría en el ámbito de la Ley 4/1994, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y del Decreto 219/1994, que la desarrolla.

2.- Debe establecerse, como determinación del planeamiento, el carácter de dominio y uso público, de la Plaza, fijando su superficie en una cuantía mínima de 250 m², así como su correcta delimitación.

3.- Debe resolverse en el enlace de Patalayaca el inicio de la vía de penetración hacia los sectores de Suelo Apto para Urbanizar, previstos en las Normas Subsidiarias. Deberá tenerse en cuenta, asimismo, el condicionado impuesto por el Servicio de Carreteras en su informe de 1 de julio de 1996.





DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fue aprobado inicialmente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 FEB. 1997

DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS



Mogán, 02 OCT. 1997
El Secretario,

4.- Debe señalarse la zona de aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario de los terrenos.

5.- Al objeto de que el aumento de volumen propuesto no suponga un perjuicio de sobrecarga de uso sobre los equipamientos disponibles para el resto del sector y considerando la condición de punto de acceso a la playa que tiene el emplazamiento, convendría mantener la capacidad de aparcamiento prevista inicialmente en el Plan Parcial, pareciendo oportuno prever, igualmente, una reserva de suelo para servicio de interés público y social.

SEGUNDO: El expediente de planeamiento municipal, en unión de todos los documentos técnicos que lo componen, será devuelto al Ayuntamiento de Mogán, guardándose testimonio del mismo en los archivos de la Consejería de Política

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fue aprobado provisionalmente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 OCT. 1997

TERCERO: El presente acuerdo ha sido debidamente notificado al Ayuntamiento de Mogán, Cabildo Insular de Gran Canaria, y a cuantos interesados se hayan personado en el expediente administrativo.

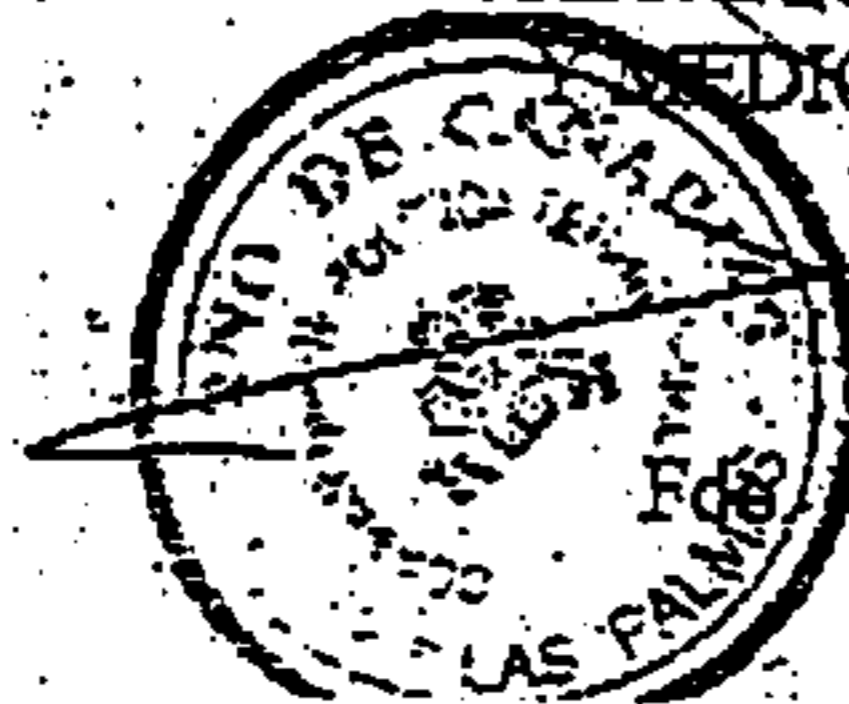
Mogán, 02 OCT. 1997
El Secretario,



Contra este acto, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses a partir de su notificación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa en relación al art. 8 del Decreto 164/1994, de 29 de julio, por el que se adaptan los procedimientos administrativos de la Comunidad Autónoma a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La presente certificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por R.D. 2568/1986 y artículo 145 de la Ley 14/1990, de Reforma del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias, por remisión del artículo 2 de dicha norma territorial.

EL SECRETARIO DE LA COMISION DE URBANISMO
MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS.



Fdo. Juan José Santana Rodríguez

HOJA RESUMEN DEL PROYECTO

1/2

PROYECTO: EDIFICIO DE SERVICIOS Anteproyecto

ARQUITECTO/S: JUAN TORRES ALEMAN

AUTOR DEL ENCARGO: JUAN JIMENEZ MENDOZA

SITUACION: Loma III Parcela 122 Patalavaca M O G A N

PRESUPUESTO: 120.231.000.-Ptas.

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: 2.950 m2

SUPERFICIE UTIL TOTAL: 2.400 m2

HONORARIOS DE PROYECTO:

DOCUMENTACION DEL EXPEDIENTE

DOCUMENTACION ESCRITA

MEMORIA DESCRIPTIVA	X	PLIEGO DE CONDICIONES	
MEMORIA CONSTRUCTIVA		MEDICIONES Y PRESUPUESTO	
MEMORIA ESTRUCTURAS		MINUTA	X
MOMORIA INSTALACIONES		HOJAS DE DIRECCION	
FICHA URBANISTICA		FICHAS ESTADISTICAS	
PDS-1/1974		IMPRESO ASEMAS	
NBE CPI-91			
NBE CT-79			
NBE CA-88			
NBE QB-90			



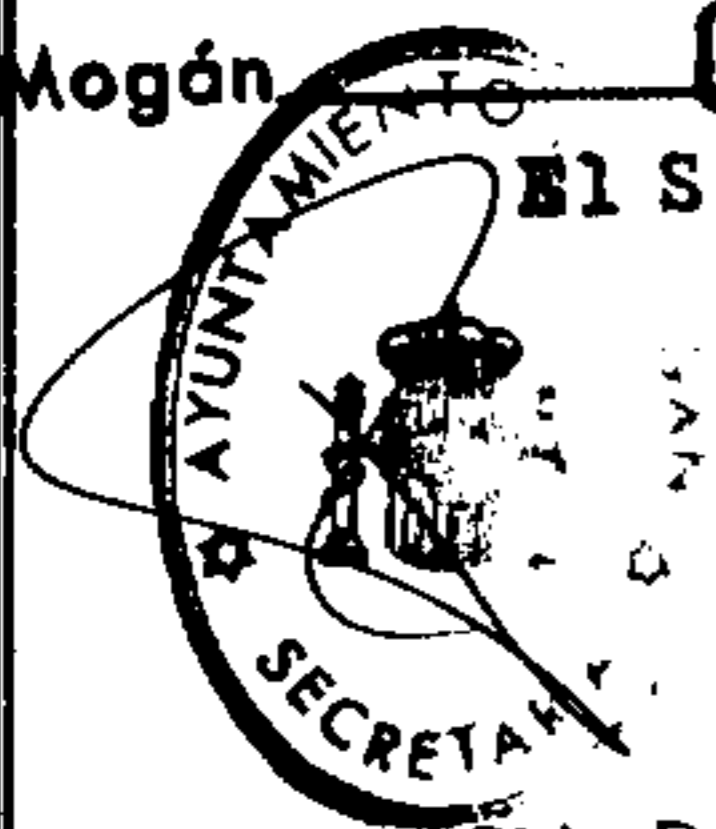
PLANOS

SITUACION, EMPLAZAMIENTO	X	Plano 0	
CIMENTACION		Plano 1 (Topográfico)	
ESTRUCTURAS			
PLANTAS GENERALES	X	Planos 2, 3 y 4	
ALBAÑILERIA			
SUPERFICIES, MOBILIARIO			
CUBIERTA	X	Plano 5	
ALZADOS	X	Plano 6	
SECCIONES	X	Plano 7	
INSTALACIONES			
SECCION CONSTRUCTIVA			
MEMORIA DE CARPINTERIA			

HOJA RESUMEN DEL PROYECTO 2/3

FASE	1	1 PARTE DE ENCARGO	
	2	2 PROYECTO(Anteproyecto)	X
	3	3 CERTIFICADO FINAL	
	4	4 AMPLIACION REFORMADO	
TIPO DE CONSTRUCCION	1	1 NUEVA PLANTA	X
	2	2 REHABILITACION	
MUNICIPIO	A	M O G A N	
ISLA	B	GRAN CANARIA	
PRINCIPAL USO DILIGENCIA DE APROBACION	1	1 VIVIENDA	
	2	2 AGRIC.GANADERIA, PESCA	
	3	3 INDUSTRIA	
	4	4 COMERCIO	X
	5	5 TRANSPORTE Y COMUNIC.	
	6	6 TURISMO	
	7	7 SANIDAD	
	8	8 OFICINAS	X
	9	9 EDUCACION	
	10	10 ESPECTACULOS	
	11	11 DEPORTES	
	12	12 RELIGION	
	13	13 OTROS	
PROMOCION	1	1 PRIVADA	X
	2	2 PUBLICA	
	3	3 VIVIENDAS LIBRES	
TIPO DE VIVIENDA	1	1 VPO/PROMOC.PRIVADA	
	2	2 VPO/PROMOC.PUBLICA	
	3	3 VIVIENDAS LIBRES	
NUMERO DE VIVIENDAS	10		

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 FEB. 1997 Mogán. 02 OCT. 1997
El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 JUL. 1997 Mogán. 02 OCT. 1997
El Secretario,



LA PRESENTE DOCUMENTACION ESCRITA SE ENCUENTRA ENUMERADA, Y CONSTA EN SU CONJUNTO DE FOLIOS

EL/LOS ARQUITECTO/S MANIFIESTA/N QUE LA HOJA RESUMEN SE CORRESPONDE CON LA DOCUMENTACION ESCRITA Y GRAFICA DEL PROYECTO, CONSUMIENDO BAJO SU RESPONSABILIDAD LAS INEXACTITUDES QUE HUBIERAN.

COLEGIO DE ARQUITECTOS
CANARIAS
ASOCIACION DE GRAN CANARIA
05 FEB. 1997
VISADO a los efectos Reglamentarios

JUAN TORRES ALEMAN
FDO. EL/LOS ARQUITECTO/S

MEMORIA

1. DATOS DEL PROYECTO:

1.1. NATURALEZA DE LA OBRA

Se trata de construir un edificio de servicios en la situación especificada.

1.2. PROMOTOR

Es el Promotor de la obra D. Juan Jiménez Mendoza, con domicilio en el T.M. de San Bartolomé de Tirajana, calle Avda. Touroperador Neckermann, nº 6, de Maspalomas. Teléfono: 76.75.99 y D.N.I. 42.743.366.

1.3. EMPLAZAMIENTO

Situado en Patalavaca, Loma III, Parcela 122, como se especifica en el plano correspondiente.

1.4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

El terreno es triangular y con pendiente importante.

1.5. PROGRAMA DE NECESIDADES

Se está sujeto a la volumetría propuesta y se desarrolla de la siguiente forma:

Planta Sótano

Garaje

Planta Semisótano

Almacenes

Local (por la topografía del terreno queda totalmente sobre rasante)

Planta Primera

Locales

Plaza (por la topografía del terreno queda sobre la cubierta del local del semisótano)

1.6. SOLUCIÓN ADOPTADA

La principal idea generadora del proyecto deriva de la trama de su estructura, la cual el propietario pretendía que no tuviese excesivas luces, y por tanto su coste estuviese contenido.

Consiguiéndose así una mejor integración del programa en la pieza edificatoria, al aparecer el mismo claramente sectorizado en función de la estructura.

Otro aspecto considerado de importancia en el proyecto es la luminosidad y transparencia en el interior del edificio.

En resumen, el proyecto se adapta al programa de necesidades del Promotor.

1.7. ANTECEDENTES. NORMATIVA APLICABLE

El Plan Parcial de Ordenación de la Comisa del Sur, fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo adoptado en sesión celebrada el 27 de Marzo de 1969, que ,en lo referente a la parcela 122 y al sector denominado "las Lomas", en el que se enclava sin afectarle modificaciones posteriores, le es de aplicación las Ordenanzas Urbanísticas del indicado instrumento de planeamiento, al ser asumidas por las Normas Subsidiarias de Mogán (aprobado definitivamente el 27/11/87) conceptuándolas como "Áreas de Planeamiento Turístico Vigente).

Así pues, son las propias prescripciones del Plan Parcial, que nos ocupa, las reguladoras de la parcela 122, a las que, definitivamente, haremos referencia al razonar la justificación de la presente propuesta de modificación puntual.

1.8. MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA

No resulta sencillo establecer con carácter definitivo las determinaciones urbanísticas aplicadas a la parcela 122 del Plan Parcial de Ordenación de "La Comisa del Sur", del Municipio de Mogán, al carecer de una referencia concreta y específica en las Ordenanzas del Plan, existiendo planos contradictorios respecto a su destino y usos específicos asignados a la misma, que exigen un estudio detenido de las Normas Subsidiarias vigentes y del propio Plan Parcial, para poder conocer los parámetros básicos de aprovechamiento urbanísticos, que, en síntesis y después de analizar

toda la información planimétrica y normativa de los señalados instrumentos de planeamiento, son los siguientes:

- * Se trata de una parcela privada, enclavada dentro de la zona de Ampliación del Núcleo Comercial y de Vivienda.
- * Cuenta con una superficie real de 2.500 m² aproximadamente.
- * Está destinada con carácter preferencial a Aparcamientos.
- * Se encuadra dentro de zona de ampliación del núcleo comercial y de vivienda que le permite una ocupación del 100%.
- * Las condiciones orográficas y morfológicas de la parcela, definida por un gran desnivel, la hacen inviable para albergar aparcamientos al aire libre o abiertos.
- * Los contornos, desde el punto de vista de los elementos de urbanización, están plenamente consolidados al contar con acceso rodado, suministro eléctrico, evacuación de agua, etc, permitiendo incluso el ser considerada la parcela de solar en sentido jurídico.

Dicho lo anterior, se ha de indicar que la justificación de la modificación puntual de la ordenación de la parcela de referencia –aunque también podría calificarse de determinación de sus usos y aprovechamientos, dado que lo pretendido no es otra cosa que cubrir un vacío ordenancista– tiene como fundamento el racionalizar y recuperar un espacio de suelo urbano que sin el adecuado tratamiento quedaría muerto y sin utilidad, mediante la implantación de precisos parámetros urbanísticos, siempre dentro el espíritu del Plan y del destino dotacional prefijado, que hagan posible la construcción de un edificio “multiuso” o de “servicios” que compagine el comercial, administrativo y aparcamientos, consiguiéndose, de este modo, hacer posible la dotación de aparcamientos y, al mismo tiempo, cubrir los usos infradotados en el sector de comercial y administrativo, este último inexistente.

Así pues, nos referimos a un edificio de servicios que contendría toda una planta sótano, aprovechando el desnivel de la parcela, con una sola planta de altura donde se ubiquen pequeños centros para actividades comerciales y administrativas, provista de una importante plaza o espacio libre.

Por lo tanto, se persigue una ordenación restrictiva en cuanto a la ocupación (una media entre el comercial 100% y el de vivienda 25%) y también en edificabilidad limitada tan solo a una planta con tolerancia de sótano (1ª planta), que aleja cualquier idea ligada a la especulación y resalta la finalidad de conseguir el más adecuado y lógico tratamiento a un suelo necesitado de un impulso creativo y renovador que posibilite su rentabilidad económica y urbanística, sin desnaturalizar los objetivos del Plan incorporándolo al proceso turístico como un elemento más generador de riqueza y puesto de trabajo que, dentro del legítimo beneficio de todo promotor, suponga un bien y mejora del Municipio y del sector servicios.

En concreto, las determinaciones serían las siguientes:

PARCELA 122

Superficie	2.500 m ²
Ocupación	! 50 %
Edificabilidad	0.5 m ² /m ²
Altura	1 planta sobre rasante
Uso	Servicios (Comercial, Administrativo y Aparcamientos)
Retranqueos	16,5m en la fachada principal, a eje de la carretera y resto 4m.

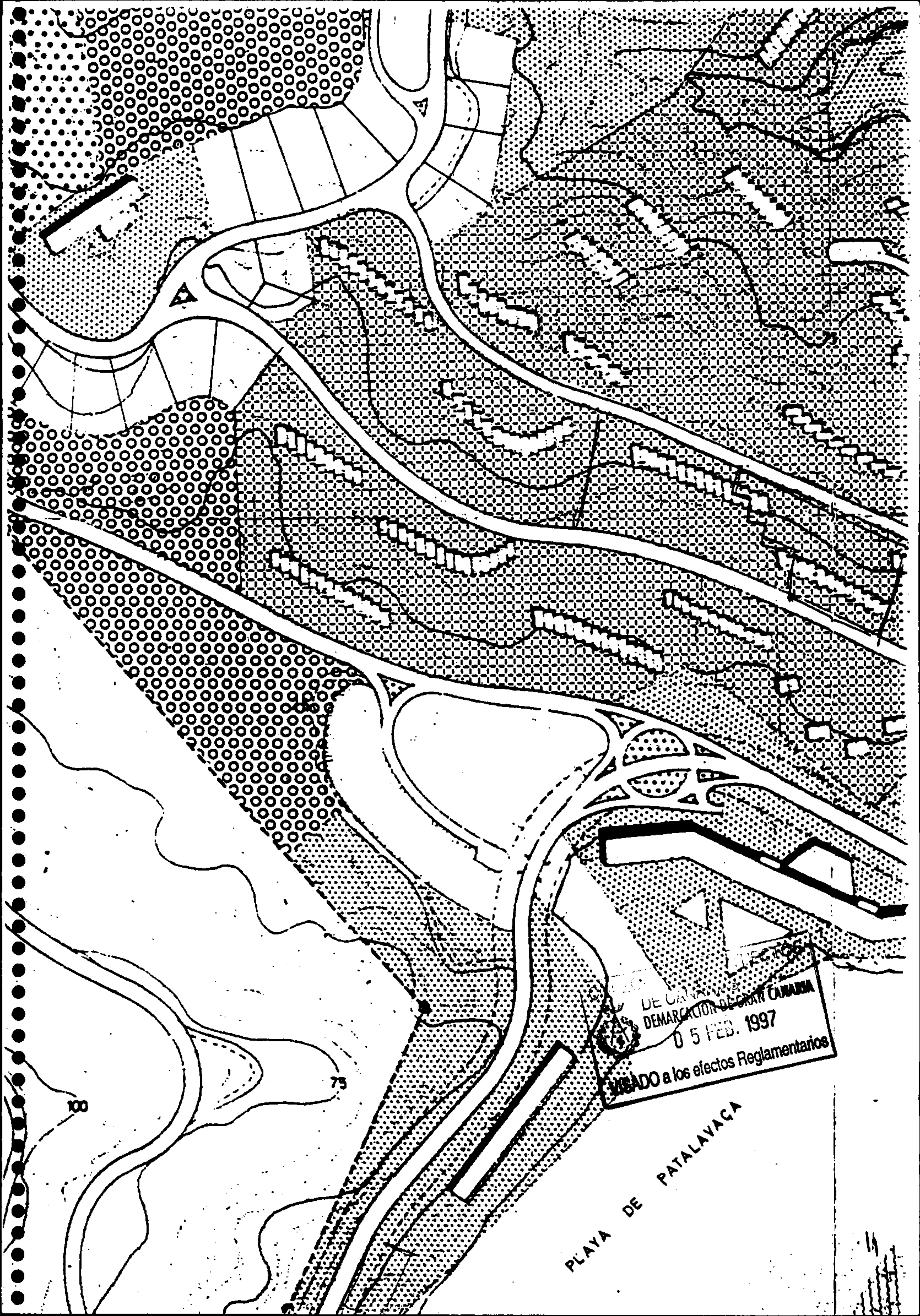
Para ofrecer una adecuada visión del propósito de la presente iniciativa, se ha elaborado un anteproyecto de cuyo examen se comprueba las peculiaridades de diseño y funcionales del futuro Edificio de Servicios, así como su composición arquitectónica dirigida a compatibilizar y distribuir acertadamente los usos de Comercial, Administrativo y Aparcamiento, además de la plaza que remata o completamente al conjunto.

Por último, en este apartado, insistir que se cumple con el área de aparcamientos, cuya explotación sería privada pero de uso público, sujeto a las normas que el Ayuntamiento quiera establecer con la finalidad de lograr los objetivos por el "Plan Parcial de la Cornisa del Sur".

1.9. ESTIMACIÓN GLOBAL DEL PRESUPUESTO

1. Movimiento e tierras	2%
2. Cimentación	4%
3. Estructura	22%
4. Tabiquería	8%
5. Cubierta	1%
6. Saneamiento	3%



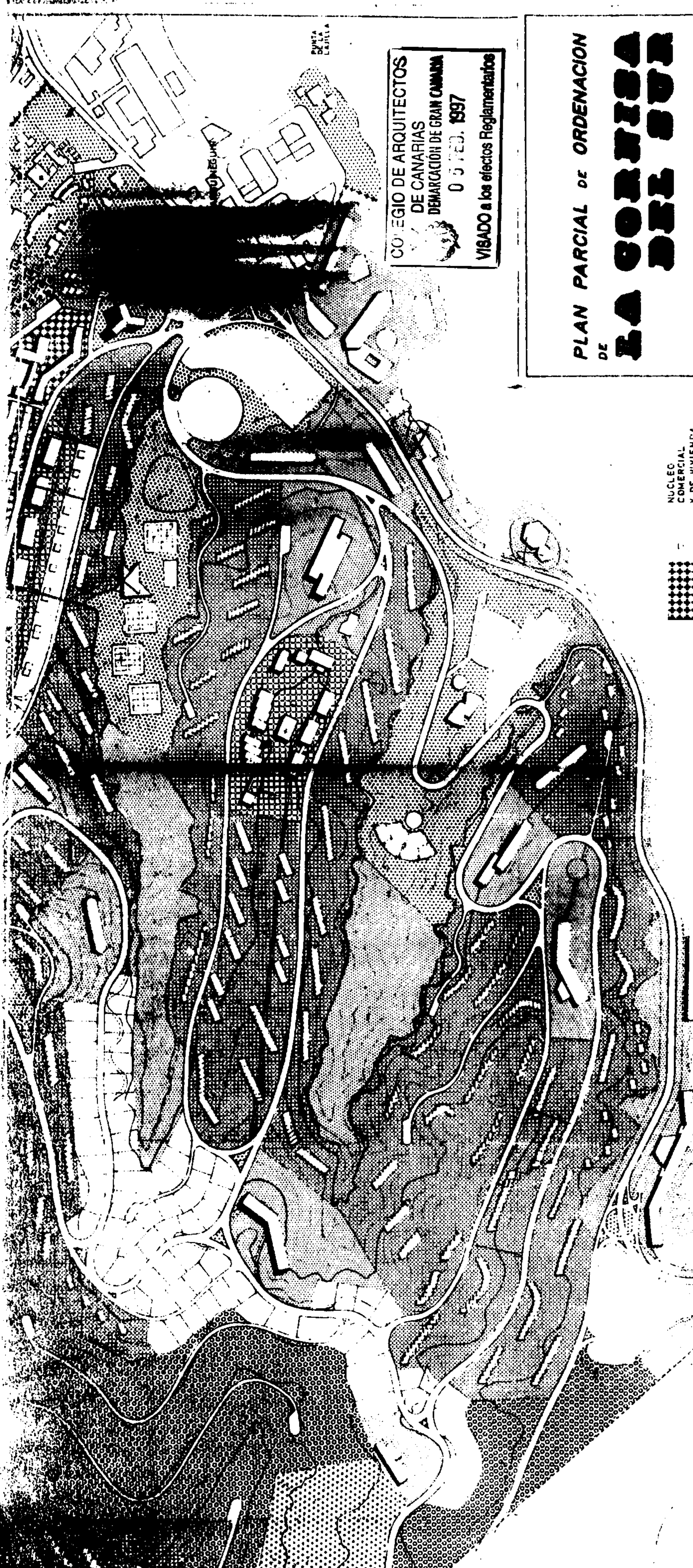


DE GRAN CANARIA
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
05 FEB. 1997
USADO a los efectos Reglamentarios

PLAYA DE PATALAVAGA

88

75



COLEGIO DE ARQUITECTOS
 DE CANARIAS
 DEMARCACIÓN DE GRAN CANARIA
 05 FEB. 1997
 VISADO a los efectos Reglamentarios

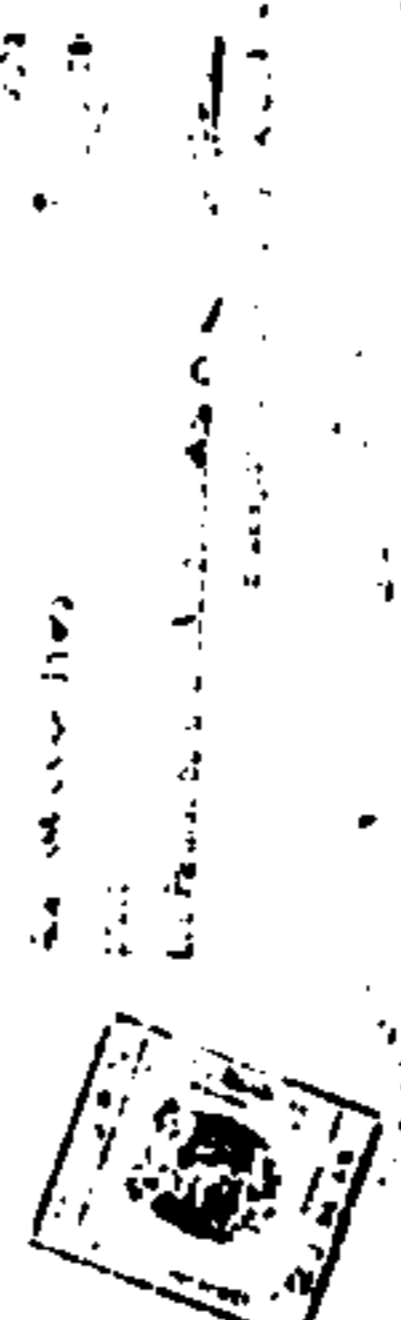
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

DE **LA COLONIA DEL SUR**

GRAN CANARIA

2003

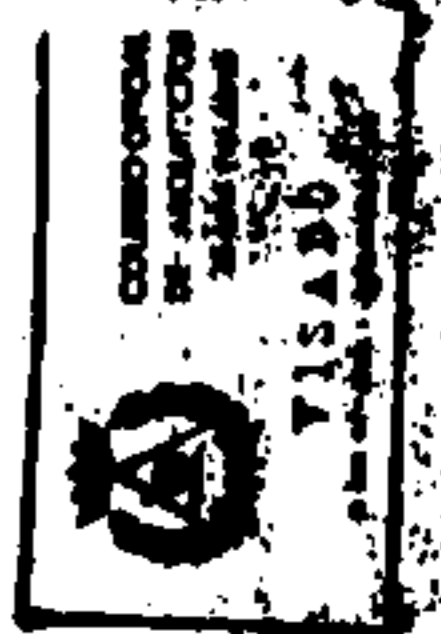
PLANO DE SITUACION



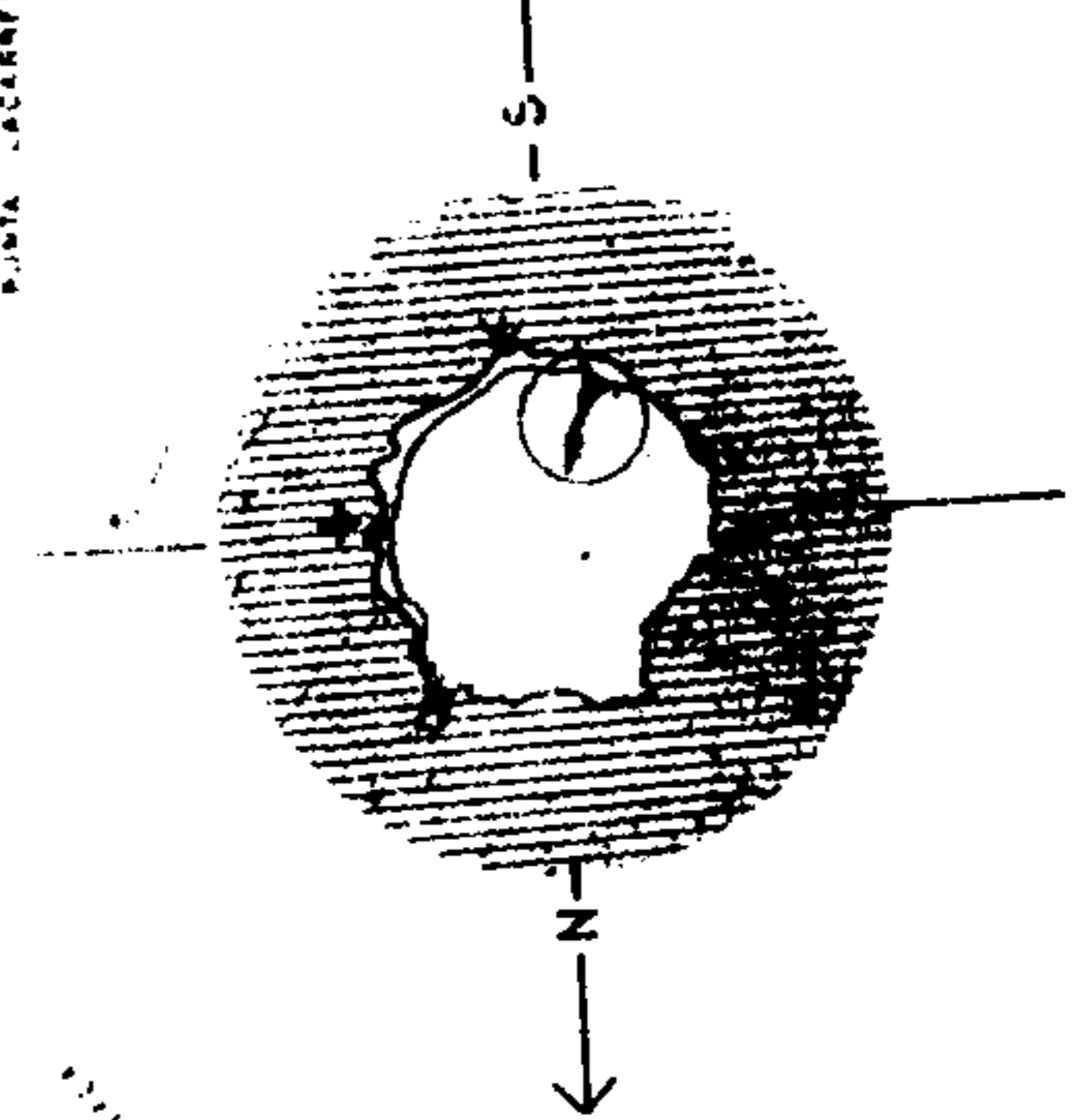
PABLO JONAS
 ARQUITECTO
 C/...
 ...

517

ZONIFICACION



	NUCLEO COMERCIAL Y DE VIVIENDA
	NUCLEO DE VIVIENDA
	AGRUPACIONES DE VIVIENDAS
	PARCELAS
	ZONA DE RESERVA
	PARQUE FORESTAL
	ZONA DE VERDE PUBLICO
	ZONA DE VERDE PRIVADO
	ZONA AMPLIACION NUCLEO COMERCIAL Y DE VIVIENDAS



7. Fontanería	4%	4.809.240.-
8. Electricidad	5%	6.011.550.-
9. Carpintería	12%	14.427.720.-
10. Pavimento	8%	9.618.480.-
11. Yesos	7%	8.416.170.-
12. Alicatados	5%	6.011.550.-
13. Revestimiento exterior	9%	10.820.790.-
14. Pintura	5%	6.011.550.-
15. Aparatos Sanitarios	5%	6.011.550.-

TOTAL 120.231.000.-

ASCIENDE EL PRESENTE PRESUPUESTO ESTIMADO A LA EXPRESADA CANTIDAD DE CIENTO VEINTE MILLONES DOCIENTAS TREINTA Y UNA MIL PESETAS.

Las Palmas de Gran Canaria, Marzo 1997

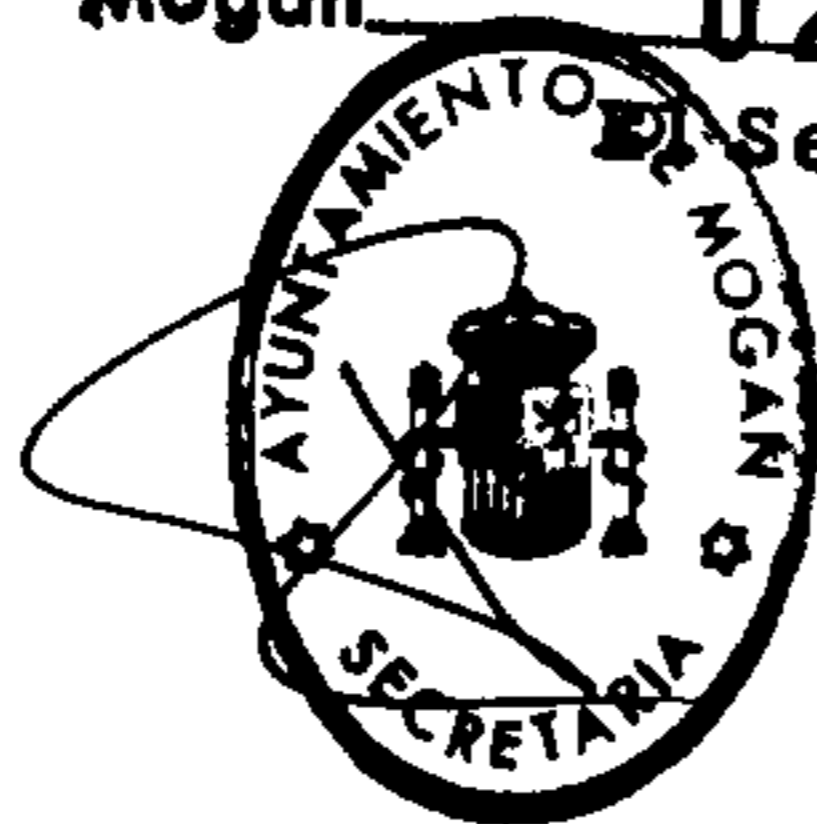


**JUAN TORRES ALEMÁN
ARQUITECTO**

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 28 FEB. 1997

Mogán 02 JUN. 1997
El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 JUL. 1997

Mogán 02 OCT. 1997
El Secretario,

