

OK

3334

ESTUDIO DE DETALLE

2.4.1.-MEMORIA

- Encargo
- Documentación aportada
- Descripción de la parcela y su entorno
 - Edificación existente
 - Superficie
 - Servicios Urbanos
 - Linderos

2.4.1.1. Conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas.

2.4.1.2. Referencia al planeamiento superior con indicación de la normativa de aplicación.

2.4.1.3. Estudio comparativo de parámetros urbanísticos.

Indice de planos.

- 2.4.2.1. Plano de situación, referido al planeamiento vigente.
- 2.4.2.2. Plano de referencia del estado actual.
- 2.4.2.3. Plano de ordenación de la propuesta en planta
- 2.4.2.4. Alzados, secciones y descripción gráfica de volúmenes.

8810207-11-023

DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar que el presente expediente fué aprobado inicialmente provisionalmente en sesión ayuntamiento, de pleno de Comisión Gobierno

22 MAR 2000

Mogán, a 09 NOV 2000



DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar que el presente expediente fué aprobado definitivamente inicialmente provisionalmente en sesión ayuntamiento, de pleno de Comisión Gobierno

11 AGO 2000

Mogán, a 09 NOV 2000



2.4.1.-MEMORIA

-Encargo

En Febrero de 1999, Inversiones Zalobre S.L. con NIF 35516616, domiciliada en la Lajilla, 5, 2º, Arguineguin, Mogán encargan a los Arquitectos Fernando González Peña (Colgado 1462) y Elisa Vega Croissier (Colgado 1461) la redacción del presente Estudio de Detalle.

-Documentación aportada

Se ha aportado levantamiento topográfico y ordenanzas de edificación.

-Descripción de la parcela y su entorno

-Edificación existente

Existen en estos momentos sobre la parcela varias edificaciones en diferente estado de conservación:

- Una Nave semiderruida de la que solo queda el contorno exterior y carece de cubierta.
- Un edificio vinculado al Pozo, en uso.
- Una vivienda de 200 m², sin ocupante que precisa reformas.

-Superficie

La parcela sobre la que se va a desarrollar el estudio de detalle se encuentra incluida en Plan Parcial de Tauro, parcela P-62 con una superficie de 8.303,60 m². Es suelo urbano aunque requiere debido a su superficie del desarrollo de la presente figura de planeamiento.

En el lado Oeste la parcela linda con una zona verde que se incluye dentro del Estudio de detalle para su gestión conjunta con la parcela aunque manteniendo esta parte el uso público.

-Servicios Urbanos

La urbanización cuenta con los siguientes servicios urbanos: Suministro de Energía eléctrica y Teléfono, Abastecimiento de Agua, Alcantarillado, Pavimentación de Calzadas y Encintado de Aceras.

-Linderos

Al Norte: Parcelas P-58 y P-56 del plan Parcial de Tauro y terrenos incluidos en el Plan Parcial Anfi-Tauro.

Al Sur: Parcelas P-64, P-65 y A.J. del Plan Parcial de Tauro y terreno incluidos en el Plan parcial Anfi-Tauro.

Al Este: terrenos incluidos en el Plan Parcial Anfi-Tauro.

Al Oeste: Parcela P-63 y Zona Verde del Plan Parcial de Tauro.

DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar

que el presente expediente fué aprobado inicialmente provisionalmente

en sesión ayuntamiento, de pleno de Comisión Gobierno

2 2 MAR 2000

Mogán, a

0 9 NOV 2000



DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar

que el presente expediente fué aprobado definitivamente inicialmente provisionalmente

en sesión ayuntamiento, de pleno de Comisión Gobierno

1 1 AGO 2000

Mogán, a

0 9 NOV 2000



2.4.1.1. Conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas.

El objeto del presente estudio de detalle es conforme lo establecido en el Artículo 65.B del Reglamento de Planeamiento ordenar la edificación en la parcela P-62 conforme al artículo 31.f de las normas subsidiarias y a los parámetros urbanísticos que fija la ordenanza de aplicación R-3.

Por su tamaño, la parcela P-62 requiere del desarrollo del Estudio de Detalle como figura de planeamiento previa al la redacción de los proyectos de urbanización y edificación para proponer la organización interna de la misma ,sin alterar los parámetros urbanísticos del resto de la urbanización.

La construcción de un campo de golf y una urbanización anexa a nuestra parcela ha provocado un movimiento de tierras considerable que afecta al talud natural del valle de forma que la parte baja de la parcela ha perdido la visión del mar siendo esta sustituida por un talud de relleno. En la solución que se presenta se propone una alteración del talud natural del terreno de forma que se pueda subsanar en parte el efecto de la obra iniciada y que por sus características sólo afecta a nuestra parcela. Por otro lado la modificación que presentamos no tendría ninguna repercusión sobre el resto de la urbanización ya que la diferencia de cota de nuestra parcela es de unos 16 metros de media entre la parte mas baja y la mas alta.

La parcela precisa de un vial interior que permita su aprovechamiento por lo que se ha optado por una vía de un solo sentido que recorre la parcela en forma de anillo salvando la topografía con una pendiente nunca superior al 5 %.

La edificación se desarrollará según dos tipologías posibles. La vivienda aislada y la vivienda adosada(nunca más de dos unidades) ,que se desarrollan en ladera según la topografía del terreno de forma escalonada para conseguir el mejor aprovechamiento visual del paisaje de ladera y mar. La orientación que se procura para la edificación es sur-suroeste. Se mantiene como preexistencia la vivienda antigua que pertenecía a la finca y que integramos en nuestra propuesta.

En los planos anexos se hace una propuesta de disposición en planta y secciones generales y particulares de cada una de las tipologías posibles, así como propuesta de volumen de cada una de las dos tipologías contempladas..

En la parte central de la parcela se propone la dotación de zonas comunes y servicios a definir en el proyecto de urbanización.

En cumplimiento de la Normas subsidiarias en vigor la solución adoptada se dispone escalonada adaptandose al talud natural del terreno sin superar el perfil que describe la topografía existente(salvo en la zona baja como se ha explicado anteriormente y se describe en los planos anexos).La alteración propuesta no afecta a posibles líneas de visión de ninguna edificación existente ni de las edificaciones propuestas entre si.

DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar
que el presente expediente fué aprobado inicialmente
en sesión ayuntamiento, de pleno de provisionalmente
Comisión Gobierno

22 MAR 2000

Mogán, a 09 NOV 2000



DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar
que el presente expediente fué aprobado definitivamente
en sesión ayuntamiento, de inicialmente
 provisionalmente

11 AGO 2000

Mogán, a 09 NOV 2000



2.4.1.2. Referencia al planeamiento superior con indicación de la normativa de aplicación.

El planeamiento superior al que debemos referirnos es Plan Parcial de Tauro con ordenanza R3 que se relaciona a continuación:

- Uso: Residencial
- Altura: 2 plantas (altura de cornisa, 7.50 m)
Planta baja y 50% de la planta en planta alta
- Ocupación: 30%
- Edificabilidad : Cúbica: 0.8 m³ / m²
Cuadrática: 0,3 m²/m²
- Retranqueos: 4 m. A la alineación y linderos de la parcela
- Densidad: 25 m² por habitante.



2.4.1.3. Estudio comparativo de parámetros urbanísticos.

- Uso: Norma: Residencial
- Propuesta: Residencial

-Altura:

Norma 2 plantas (altura de cornisa, 7.50 m)
Planta baja y 50% de la planta en planta alta

Propuesta: 2 plantas (la alta ocupará el 50% de la baja.

-Ocupación:

Norma: 2.491.08 m²

Propuesta: 1.700 m²

La ocupación en planta será sensiblemente menor.

DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar
que el presente expediente fué aprobado
en sesión ayuntamiento, de

Inicialmente
provisionalmente

Pleno de
Comisión Gobierno

22 MAR 2000

Mogán, a

09 NOV 2000



DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar
que el presente expediente fué aprobado
en sesión ayuntamiento, de

definitivamente
 inicialmente
provisionalmente

Pleno de
Comisión Gobierno

11 AGO 2000

Mogán, a

09 NOV 2000



-Edificabilidad : Cúbica: Norma: 6.642.88 m³/m²

Propuesta: 6.614.5 m³/m² .Menor que la norma.

Cuadrática: Norma : 0,3 m² / m². 2.491.08 m²

Propuesta: 2.450 m² .Menor que la norma

-Retranqueos: Norma: 4 m. A la alineación y linderos de la parcela

Propuesta:

4 m a linderos de la parcela

4 m a a alineación de la via interior

4 m de separación entre edificaciones dentro de la parcela.

-Densidad:

Maximo:25 m² por habitante.

Norma: 332.14 personas

Propuesta: 10 viviendas aisladas: 5 Personas/ viv = 50 P.

10 viviendas adosadas: 5 Personas/ viv = 50 P.

Total: 83.036 m² .Superior a la Norma.

Los parámetros urbanísticos del estudio de Detalle cumplen con las condiciones urbanísticas propuestas en el Plan Parcial.

Por las características topográficas de la parcela se propone elevar sobre la rasante de la vía las viviendas del lado norte (parte superior) de 3.00m, resolviendo la fachada a la vía con un muro acabado en piedra, con el fin de escalonar la edificación aprovechando al máximo las vistas y aligerando el desmorte para evitar la aparición de muros de contención excesivamente altos que pudieran crear un impacto visual duro.

Arquitectos

Fernando González Peña

Elisa Vega Croissier

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de Diciembre de 1999.

DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar que el presente expediente fué aprobado inicialmente provisionalmente en sesión ayuntamiento, de pleno de Comisión Gobierno

22 MAR 2000

Mogán, a 09 NOV 2000



DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar que el presente expediente fué aprobado definitivamente inicialmente provisionalmente en sesión ayuntamiento, de pleno de Comisión Gobierno

11 AGO 2000

Mogán, a 09 NOV 2000





