

ANEXO MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL VALLE DE PUERTO RICO.

Página

- ANTECEDENTES 1
- OBJETO ANEXO MODIFICACIÓN PUNTUAL 4
- PROPUESTA CORREGIDA MODIFICACIÓN PUNTUAL..... 5

Plano

- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE PROYECTO 6'





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán se aprobaron definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 17 de Noviembre de 1.987, y publicadas en el Boletín Oficial de Canarias nº 3 del miércoles 6 de Enero de 1.988.

El "*Plan Parcial Valle de Puerto Rico*" Polígonos 30 (Cortadores) y 30´(Motor Grande), de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal se aprueba definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, mediante acuerdo adoptado en las sesiones celebradas los días 08 y 09 de junio de 1.999 (B.O.C. nº 023 de 23 de febrero de 2.000). Por el mismo órgano, en sesión celebrada el día 01 de octubre de 2.002, se adoptó el acuerdo de aprobar la "*Modificación puntual del Plan Parcial Valle de Puerto Rico, Polígonos 30 y 30´*" (B.O.C. nº 060 de 27 de marzo de 2.003). El proyecto de urbanización correspondiente, se aprueba por la Comisión Municipal de Gobierno del Iltre. Ayuntamiento de Mogán, en su sesión del día 23 de febrero de 2.000.

En sesión Plenaria de la Corporación Municipal de este el Iltre. Ayuntamiento de Mogán, celebrada el 04 de marzo de 2.005, se adoptó el acuerdo, de aprobar provisionalmente la "*Modificación Puntual del Plan Parcial Polígonos 30 y 30´ del Valle de Puerto Rico*".

Tras su aprobación provisional, y en cumplimiento con lo previsto en el artículo 35.3 del Decreto Legislativo 1/2000, de 08 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se remite el expediente a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

Canarias, tras lo que se evacuan los preceptivos informes técnico y jurídico, realizándose respectivamente las siguientes observaciones (sic):

- Informe Técnico.-

En el mismo se determina (sic):

*"Por todo lo expuesto se informa FAVORABLE
CONDICIONADO a:*

- 1) *Deberá corregirse la ordenanza de las parcelas residenciales en lo que se refiere a la plazas de aparcamiento, manteniendo las estipulaciones del texto Corregido en cuanto a que serán de 1 plaza por cada 100 m²c.*
- 2) *Para calcular el cómputo de plazas de aparcamiento señaladas en el R. de Planeamiento, se considerará toda la superficie edificable, bien sea lucrativa o no, y preexistente o nueva, por lo que como mínimo este Polígono deberá disponer de 568 plazas, de las que al menos el 2 % deberán reservarse para usuarios minusválidos.*

En lo que se refiere a las parcelas dotacionales, se estima que , al menos, deberá indicarse la obligatoriedad de disponer de las superficies mínimas señaladas en el Anexo 10 del Reglamento de Planeamiento para cada una de las dotaciones; incluso aparcamientos.

Como ejemplo , el Parque Deportivo para este Polígono deberá disponer de una superficie de suelo





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

mínima de 2.832 m² (en el Plan parcial inicial y en su 1ª modificación disponía de una parcela de 3.000 m²s y 900 m² edificables), y no quedarse indefinido dentro de alguna de estas 3 parcelas dotacionales, englobado entre los múltiples usos permitidos con la denominación de "Dotaciones con Carácter General": Social, religioso, cultural, educativo, deportivo, sanitario, administrativo, etc.

Igual ocurre con la Guardería en incluso con el Docente EGB, aunque en la memoria se indique que esta modificación se debe especialmente a la necesidad de ampliar dicho uso.

- 3) La ZV-5 deberá delimitarse con precisión en el plano Parcelario 6' ".

- Informe Jurídico.-

En su considerando tercero, "sobre el contenido material de la modificación", se establece (sic): "Sin perjuicio de lo señalado en el informe técnico emitido por el Servicio de Ordenación Urbanística Oriental, las nuevas parcelas A₃ y A₄, en cuanto se delimitan sobre parcelas integradas en el patrimonio público de suelo deben contemplar, conforme el artículo 76 de Texto Refundido antes citado, la sujeción de las viviendas a algún régimen de protección pública, al menos en lo que respecta a los 6.300 m² de nueva ocupación residencial".

Concluyéndose: "Procede informar favorablemente la - modificación puntual del Plan Parcial, Polígono 30 y 30' del



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

Valle de Puerto Rico-, en el término municipal de Mogán (Gran Canaria), promovido de oficio por la Corporación municipal, condicionado a la previa subsanación de las siguientes deficiencias:

- A. Debe repetirse el trámite de información pública al ser defectuoso el anuncio publicado – por cuya razón ese trámite de función pública no cumplió la función que le es propia -.*
- B. Debe garantizarse el destino de las parcelas residenciales a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*
- C. Las deficiencias indicadas en el informe técnico del Servicio de Ordenación Urbanística Oriental”.*

OBJETO ANEXO MODIFICACIÓN PUNTUAL

La finalidad del presente anexo, es la de dar debido cumplimiento a las observaciones realizadas, de las planteada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, para lo que se corrige, complementa y/o modifica, la propuesta inicial de “*Modificación Puntual del Plan Parcial Polígonos 30 y 30´del Valle de Puerto Rico*”, en los términos que se proponen el apartado que sigue.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

PROPUESTA CORREGIDA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1º.- Se establece una nueva parcela con la denominación de **A₅** y superficie de 6.303,10 m², con destino residencial permanente (*viviendas unifamiliares*) y sujeta a régimen de protección pública, en cualquiera de sus clases y/o modalidad, de las legalmente establecidas. Se propone para ella la siguiente ordenanza particular:

- **A₅ (6.303,10 m²):**

- **CONDICIONES DE USO:**

Viviendas unifamiliares, sujetas a régimen de protección pública.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

Edificabilidad máxima: $E = 0,5131 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Nº máximo de plantas: 2.

Superficie máxima de ocupación: 30 %.

Tipo de rasante a aplicar: Interna.

Altura máxima sobre la rasante: 6,50 m.

Retranqueos:

A alineaciones públicas: 4 m. a calles y 3 m. a sendas.

A ejes medianeros: 3 m.

- **APARCAMIENTOS:**

Una plaza por cada 100 m² de edificación.





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

2º.-Al haberse establecido esta nueva parcela **A₅**, en los términos recogidos en el apartado inmediatamente anterior, e inicialmente no contemplada en la propuesta de esta modificación puntual en curso, se altera en cuanto a su configuración y por lo tanto superficie, la parcela **A₃**, pasando de contar inicialmente con 13.300,00 m², a 6.996,90 m². Se rectifican las ordenanzas particulares propuestas para las parcelas **A₃** y **A₄**, con el propósito de corregir la previsión de plazas de aparcamiento a las que están obligadas a disponer, a razón de una plaza por cada 100 m² de edificación. Con todo ello se establecen para las mismas las siguientes ordenanzas particulares:

- **A₃ (6.996,90 m²):**

- **CONDICIONES DE USO:**

Viviendas unifamiliares.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

Edificabilidad máxima: $E = 0,5131 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Nº máximo de plantas: 2.

Superficie máxima de ocupación: 30 %.

Tipo de rasante a aplicar: Interna.

Altura máxima sobre la rasante: 6,50 m.

Retranqueos:

A alineaciones públicas: 4 m. a calles y 3 m. a sendas.

A ejes medianeros: 3 m.

- **APARCAMIENTOS:**

Una plaza por cada 100 m² de edificación.





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

- **A₄ (6.000,00 m²):**
 - **CONDICIONES DE USO:**
Viviendas unifamiliares.
 - **CONDICIONES DE VOLUMEN:**
Edificabilidad máxima: $E = 0,4875 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
Nº máximo de plantas: 2.
Superficie máxima de ocupación: 30 %.
Tipo de rasante a aplicar: Interna.
Altura máxima sobre la rasante: 6,50 m.
Retranqueos:
 - A alineaciones públicas: 4 m. a calles y 3 m. a sendas.
 - A ejes medianeros: 3 m.
 - **APARCAMIENTOS:**
Una plaza por cada 100 m² de edificación.

3º.- Se alteran, respecto a las condiciones originalmente establecidas en la presente propuesta de modificación puntual, las ordenanzas particulares en cuanto a su uso (*se suprime el "Carácter General" contemplado en un principio*), además de la denominación, de las parcelas con destino a dotaciones, todo ello en atención a la necesidad de disponer de las superficies mínimas señaladas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento vigente, y relativas a "Docente EGB", "Parque Deportivo" y "Guardería":





ILTRE. AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

- **Dotaciones de uso y servicio público – 01**
(9.668,63 m²):

- ¹⁾ **CONDICIONES DE USO:**

Uso principal: Educativo con carácter general.

Usos permitidos: Socio – Cultural; Deportivo y Sanitario.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

Edificabilidad máxima: $E = 0,9208 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Nº máximo de plantas: 2.

Superficie máxima de ocupación: 50 % del solar.

Tipo de rasante a aplicar: Interna.

Altura máxima sobre la rasante: 7 m.

Retranqueos: 3 m. a medianeras.

1) *Se establece la obligación de destinar al menos 2.999,69 m² de la superficie total de la parcela y 900 m² del total de superficie susceptible de ser construida en ella, al uso concreto de deportivo.*

- **Dotaciones de uso y servicio público - 2** (8.103,66 m²):

- **CONDICIONES DE USO:**

Uso principal: Educativo con destino a Centro de Educación Infantil y Primaria.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

Usos permitidos: Educativo resto de clases o categorías; Socio – Cultural; Deportivo y Sanitario.

– **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

Edificabilidad máxima: $E = 0,6787 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Nº máximo de plantas: 2.

Superficie máxima de ocupación: 40 % del solar.

Tipo de rasante a aplicar: Interna.

Altura máxima sobre la rasante: 7 m.

Retranqueos: 3 m. a medianeras.

• **Dotaciones de uso y servicio público - 3 (1.287,71 m^2):**

– **CONDICIONES DE USO:**

Uso principal: Educativo con destino a Guardería.

Usos permitidos: Educativo resto de clases o categorías; Socio – Cultural; Deportivo y Sanitario.

– **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

Edificabilidad máxima: $E = 0,8007 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Nº máximo de plantas: 2.

Superficie máxima de ocupación: 45 % del solar.

Tipo de rasante a aplicar: Interna.

Altura máxima sobre la rasante: 7 m.

Retranqueos: 3 m. a medianeras.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

4º.- Se aporta la documentación gráfica consistente en el plano denominado “ Parcelario 6´ ”, recogiendo la totalidad de cambios que se han hecho necesarios respecto a la propuesta inicialmente realizada, con delimitación concisa, tanto de los terrenos destinados a zona verde “ZV-5”, así como de la totalidad de las parcelas objeto de la presente modificación.

El presente anexo consta de 10 (*diez*) páginas, más la documentación gráfica que se aporta consistente en 1 (*un*) plano de proyecto, además de índice, portada, contraportada y carátulas separadoras.

Mogán a 14 de junio de 2.005



Fdo.: Pedro Rojo Riera. Col. nº 1.895

A R Q U I T E C T O

