

**PROPUESTA DE LA MODIFICACION PUNTUAL  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOGAN**

**PUERTO RICO, S.A.**

**MANUEL ROCA SUAREZ Y JUAN TORRES ALEMAN  
ARQUITECTOS**





**H-14**

S=47.508m<sup>2</sup>

# PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOGAN

PUERTO RICO, S.A.

MANUEL ROCA SUAREZ Y JUAN TORRES ALEMAN  
A R Q U I T E C T O S

---

## 1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.

### 1.1 AMBITO DE LA MODIFICACION.

La modificación puntual que se propone se refiere exclusivamente a una parcela que, por sus dimensiones y características, constituye uno de los perfiles costeros definidores del territorio.

### 1.2 DESCRIPCION DE LA PARCELA.

La parcela H-14, perteneciente a la VI fase del P.P. de Puerto Rico, con 47.508 m<sup>2</sup> de superficie es la más extensa de la Urbanización. Sus alturas, oscilan entre la cota + 25 y la + 128, dónde se sitúa la rotonda que constituye su contacto con el acceso rodado de la Urbanización, ocupando un cabo o promontorio situado a caballo entre una corta vaguada, siguiente al Valle de Puerto Rico, y la Playa de Amadores.

En planta tiene forma sensiblemente pentagonal, lindando al Este, Noreste y Noroeste con zonas libres, y con la zona de resguardo de la carretera C-812 en las orientaciones Sur y Oeste.

### 1.3 PROBLEMATICA MEDIO AMBIENTAL

Es evidente que las parcelas en ladera al "poner en pie" toda su superficie edificable adolecen de una apariencia de masificación que no experimentan las que ocupan superficies más o menos llanas, dónde el ojo tiene su profundidad de campo lógicamente reducida.

A este problema se superpone el que se concita en aquellas parcelas cuyo terreno, desde puntos de vistas preponderantes, recortan su silueta contra el cielo; en ellas el perfil característico (sky-line) de un paisaje conocido, y que precisa ser reconocido, corre el riesgo de ser sepultado por la situación indiscriminada de la edificación.

La problemática puede ampliarse con la aplicación más o menos afortunada de ordenanzas tendentes, en un principio, a evitar movimientos de tierra y que en la práctica se traducen en la apariencia de una sistemática e ininterrumpida ocupación del territorio.

### 1.4 ALTERNATIVA A LA ORDENANZA DE LA PARCELA H-14.

Debido a que la parcela pertenece a la sociedad promotora y dada su situación dominante se dan las circunstancias idóneas para proponer una modificación en su ordenanza y así propiciar un cambio altamente positivo en el paisaje de la costa.

Al hilo de las consideraciones del punto anterior y, asimismo, dada la moderada volumetría de la actual ordenanza cabe decir que la cuestión substancial consiste en ubicar las masas constructivas de modo que se libere gran parte del territorio y pueda así respirar entre lo edificado lo suficiente para que no se pierda el referente de su escala y morfología

Para tener presente todos los posibles elementos operativos hay que considerar que la solución no se encuentra en tal o cual número de plantas. Efectivamente, dada la escala del cabo o promontorio y de sus componentes tectónicos, es indiferente que la edificación tenga una o cinco plantas, importando exclusivamente la cantidad y situación del terreno que se libera y cómo lo que se

pretende construir se incorpora al mismo como una forma complementaria y no conflictiva de la orografía.

## 2. PROPUESTA DE MODIFICACION.

### 2.1 ORDENANZA EN VIGOR.

#### PARCELA H-14

Condiciones de Uso: Hotel o aparthotel.

Condiciones de volumen: Volumen asignado:  $1.50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Ocupación en planta: 25% pudiendo acogerse al aumento correspondiente establecido para escalonamiento. Número de plantas: 2. Altura máxima sobre la rasante: 8.50 ms.

### 2.2 NUEVA ORDENANZA.

Condiciones de uso: Hotel de, al menos, cuatro estrellas.

Condiciones de volumen:

Volumen asignado	:	$1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , equivalente a $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Ocupación de la parcela en planta	:	15%
Nº máximo de plantas	:	5
Altura de la edificación	:	17,50 ms.
Altura máxima con respecto a la rasante	:	- 18 ms.
Longitud de fachada	:	libre
Retranqueos mínimos a los linderos	:	4 ms.

De la altura señalada solo podrán sobresalir elementos las cajas de escaleras y elementos propios de las instalaciones del edificio, tales como cuerpo de maquinaria de ascensores, componentes de aire acondicionado, chimeneas etc.

El cuerpo del hotel se situará forzosamente en la zona marcada con la letra A, sin perjuicio de las edificaciones complementarias que pueden situarse en la zona C y que se describen más adelante.

La zona B quedará destinada a espacio natural con complemento de jardinería. En esta zona podrá instalarse escalinatas y/o dispositivos mecánicos que faciliten el acceso a la costa.

La zona C quedará destinado a zona ajardinada y de esparcimiento de clientes. En caso de destinarse a playas de aparcamientos éstos serán subterráneos, no computándose su superficie y volumen construidos. En esta zona C se podrán levantar umbráculos para bares y "buffets" de piscinas con una superficie global de cubiertas de  $1000 \text{ m}^2$ . Tales edificaciones no computarán a efectos de superficie y volumen, y sus características serán las siguientes:

- Tendrán carácter de edificación abierta, aún cuando puedan disponer, en una alineación interior, de dispositivos zonales de cierre y seguridad.
- En las cubiertas se utilizarán materiales ligeros de carácter rústico (maderas, brezo, cañas, etc.) excluyéndose expresamente las planchas prefabricadas (amianto-cemento, metálicas, etc.)

En dicha zona C podrán construirse asimismo en una planta, hasta un tope de  $200 \text{ m}^2$  y con cómputo de superficie y volumen, edificaciones convencionales y complementarias de los usos principales de la zona, tales como balnearios, aseos, almacenes, etc.

Son de aplicación el resto de las disposiciones de las Ordenanzas Generales de la fase VI de la Urbanización Puerto Rico en tanto no contradigan la presente Ordenanza Particular.

### **3. JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN EN LA PARCELA H-14.**

#### **3.1 A LAS CONDICIONES DE USO.**

Se asigna a la parcela, el uso exclusivo de Hotel de categoría alta, dado que la parcela presenta las características idóneas para la implantación de este tipo de establecimiento, cuya ausencia tanto se hace sentir en la Urbanización de cara a la mejora de su nivel turístico.

#### **3.2 LAS CONDICIONES DE VOLUMEN.**

La supresión de los 90 ms. como longitud máxima de fachada se plantea como una necesidad, teniendo en cuenta que, habiéndose justificado en el punto 1.4 la conveniencia de liberar de edificación la mayor parte de la parcela y consistiendo tal edificación en un hotel, se hace imposible su desarrollo en dos o más cuerpos separados.

En este caso, además, se ha considerado que el tratamiento paisajístico más coherente con la morfología del territorio consiste en crear un cuerpo constructivo continuo que mimetice los magníficos farrallones que circundan la parcela (ver fotografía aérea del dossier).

La supresión del artículo 15 de las Ordenanzas Generales de la VI fase de la Urbanización, que regula las separaciones a linderos, se justifica fundamentalmente en la necesidad de que sean respetados los farrallones a que aludíamos en el párrafo anterior. En cualquier caso la zonificación de la propuesta hace que se supere, en mucho, las separaciones a linderos ordenancistas.

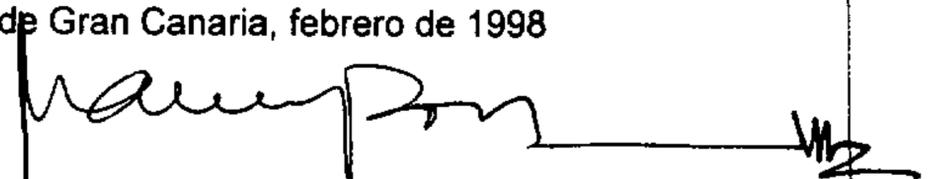
El aumento de dos a cinco del número de plantas (sin variar la volumetría de la parcela) queda justificado como consecuencia de la concreción de los propósitos básicos enumerados hasta ahora y por la evidencia de que, teniendo en cuenta el tamaño y escala del promontorio y de sus componentes tectónicos, paisajísticamente hablando es indiferente tal aumento de altura, tal como ya expresamos en el párrafo final del punto 1.4

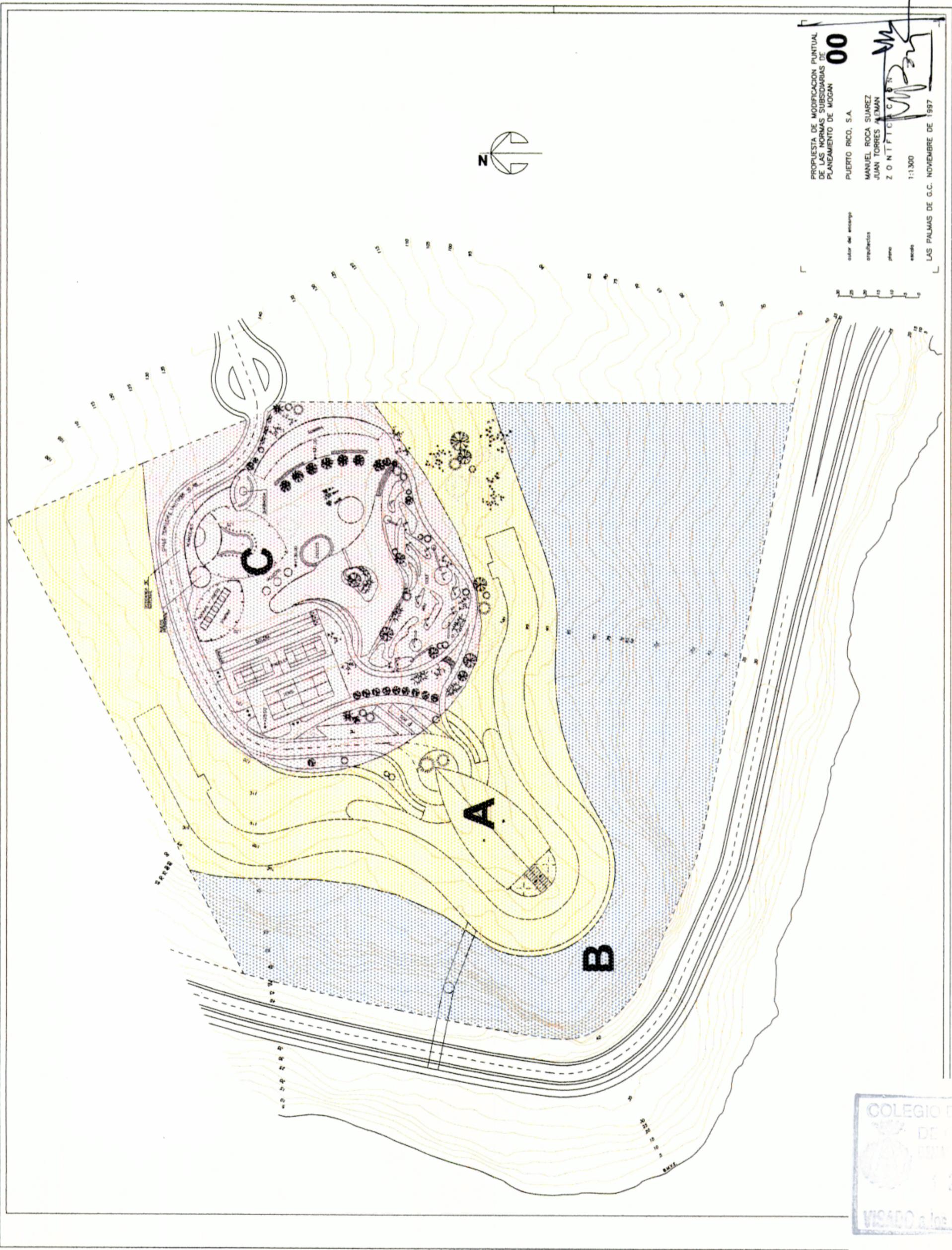
### **4. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.**

En las láminas siguientes se desarrolla, mediante planos y maqueta, el resultado de una posible actuación hotelera ajustada a la nueva ordenanza.

Consideramos que dicho trabajo puede suplir con creces la enumeración reiterativa y farragosa de nuevos párrafos justificativos.

Las Palmas de Gran Canaria, febrero de 1998

  
MANUEL ROCA SUÁREZ Y JUAN TORRES ALEMÁN  
A R Q U I T E C T O S



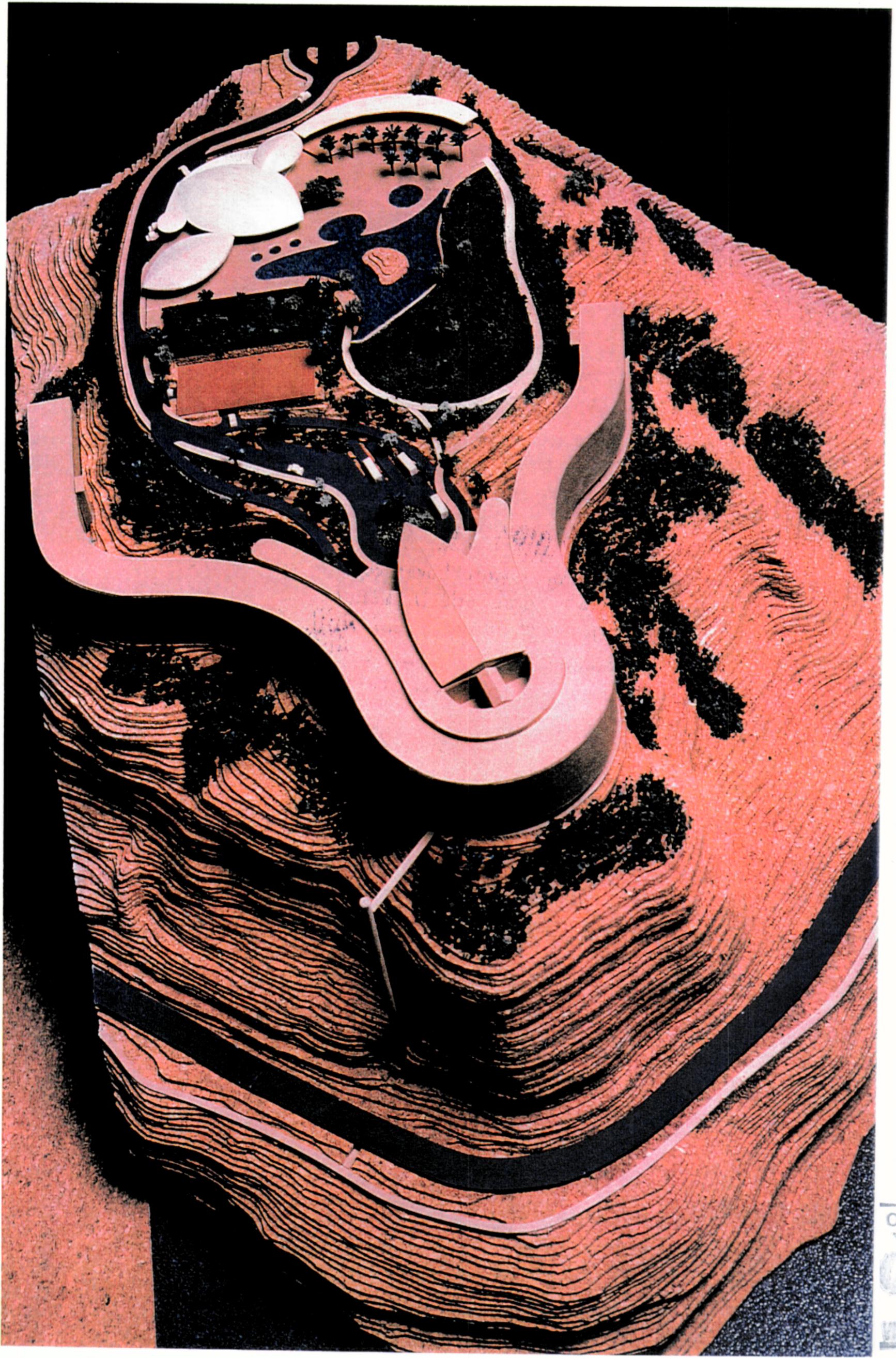
PROUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANAMIENTO DE MOGAN **00**

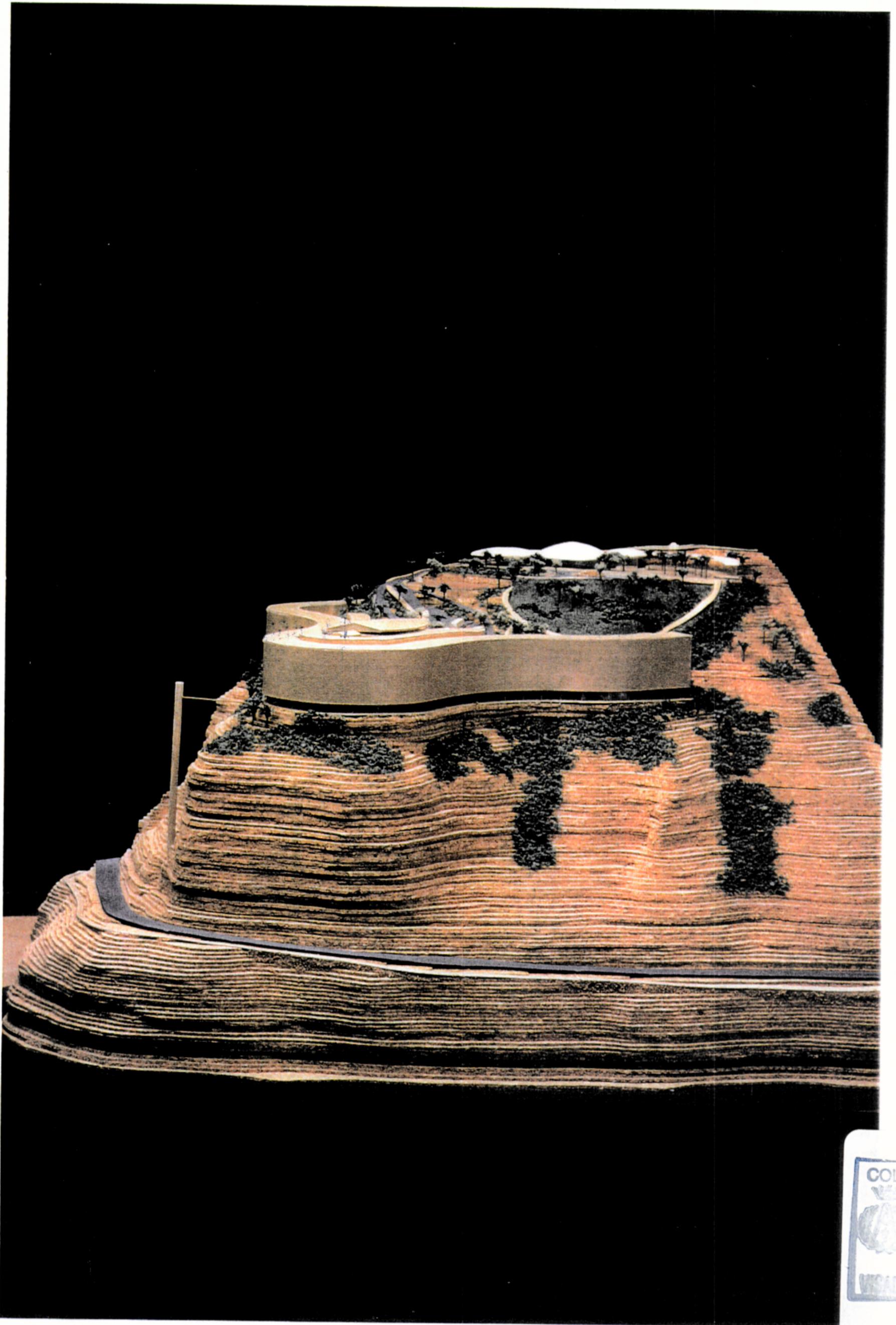
PUERTO RICO, S.A.  
MANUEL ROCA SUAREZ  
JUAN TORRES ALEMAN  
Z O N T I F I C A C I O N

1:1,300  
LAS PALMAS DE G.C. NOVIEMBRE DE 1997

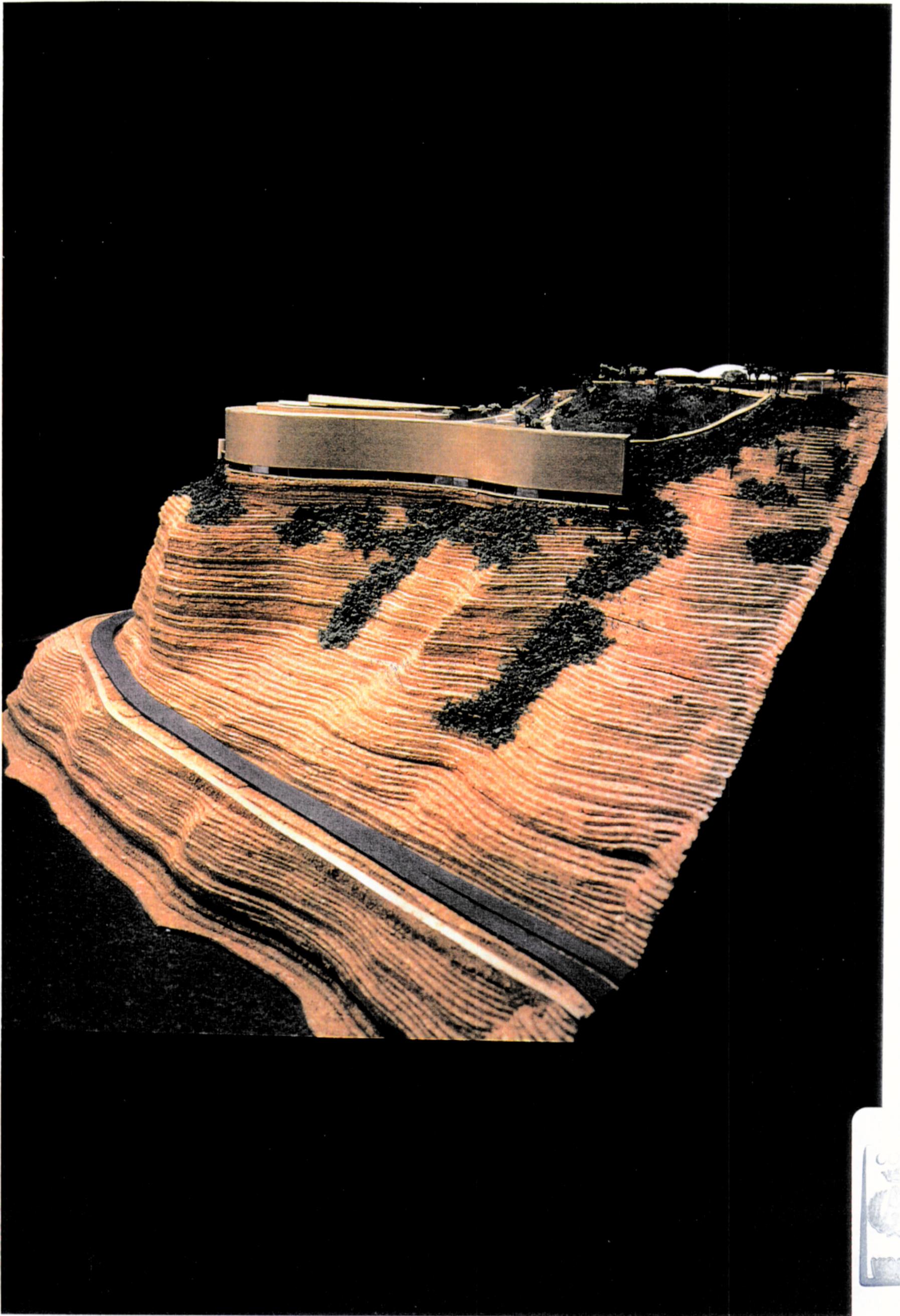
autor del encargo  
arquitectos  
plano  
escala

COLEGIO D  
DE F  
CEN  
12  
VISADO a los f





COLEG  
D  
F  
WISADO





COLEGIO DE  
VISIÓN



COPIA  
UNIVERSITY OF TORONTO  
LIBRARY



PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO DE MOGANA

01

PUERTO RICO, S.A.

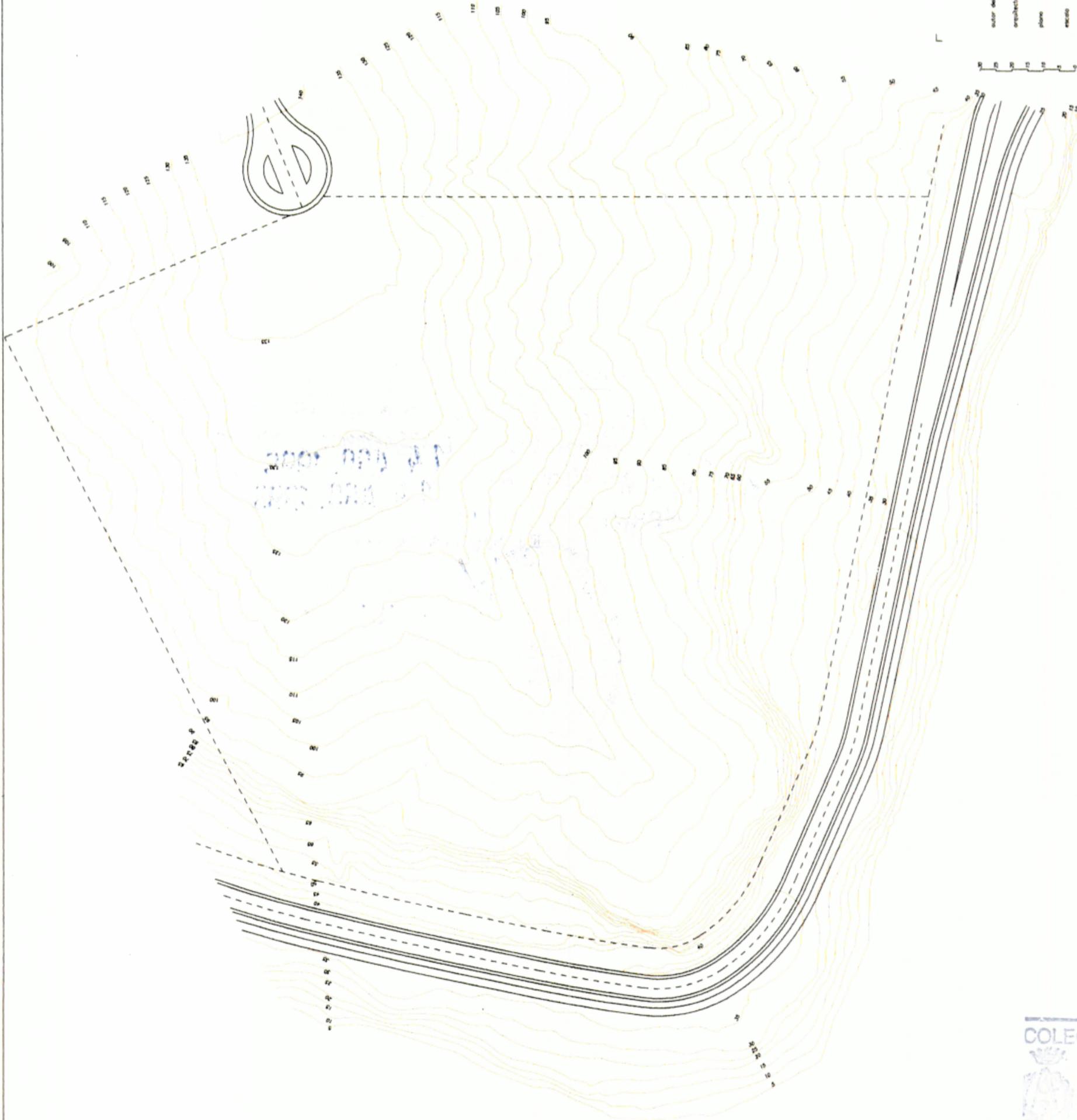
MANUEL ROCA SUAREZ  
JUAN TORRES ALEMAN

TOPOGRAFICO

1:1,300

LAS PALMAS DE G.C. NOVIEMBRE DE 1997

autor del escopo  
arquitectos  
plano  
encaso



COLEGIO DE  
DEN

MSADO

102  
[Signature]

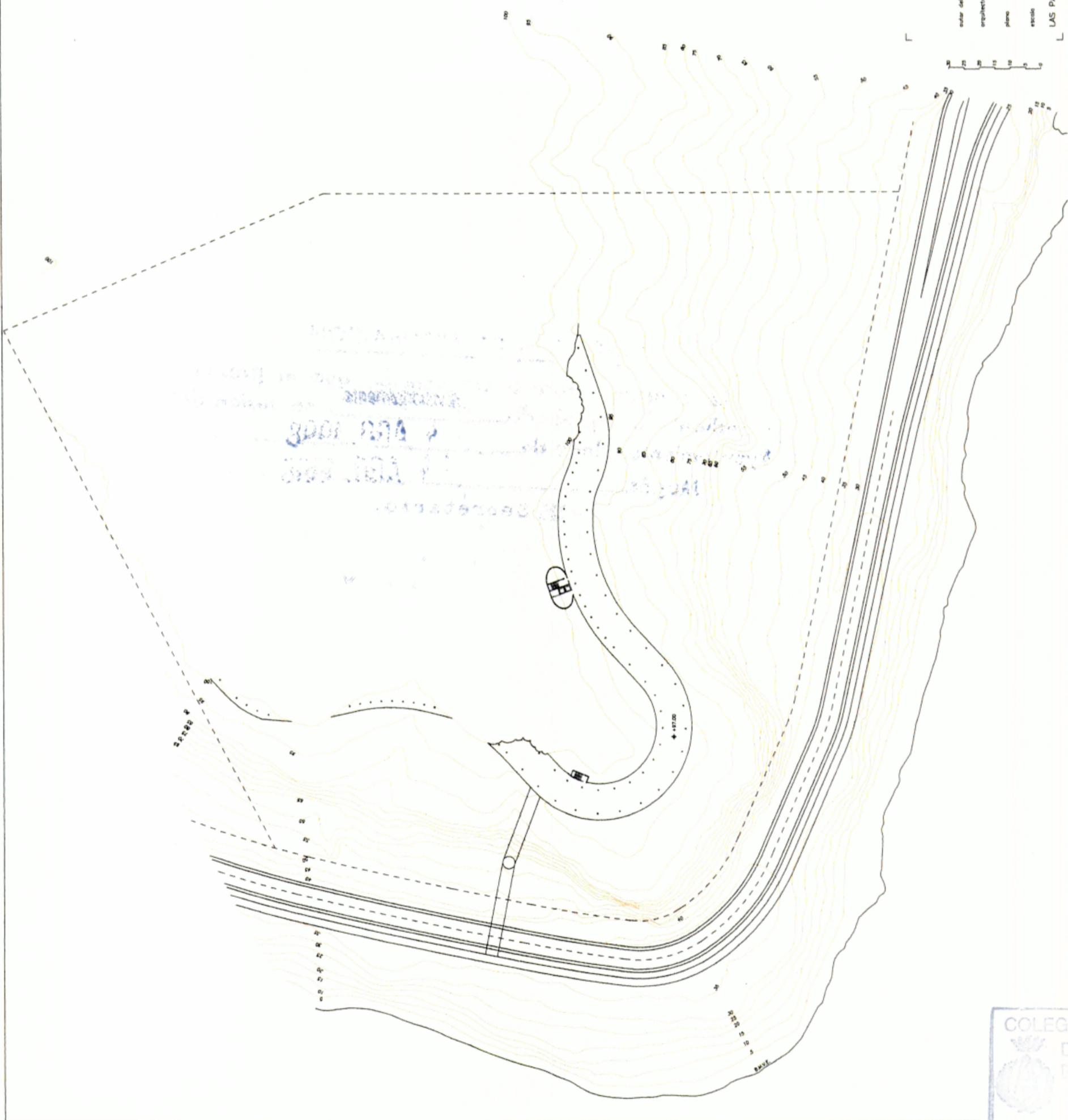
PROPIETA DE MODIFICACION PUNTUAL  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANAMIENTO DE MOCAN

PUERTO RICO, S.A.  
MANUEL ROCA SUAREZ  
JUAN TORRES ALEMAN  
PLANTA A COTA +97.00

1:1,500

LAS PALMAS DE G.C. NOVIEMBRE DE 1997

entor del escorpo  
engulacion  
plano  
escala



Handwritten notes in blue ink, including the number '3001' and other illegible text.



PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANAMIENTO DE MOCAN

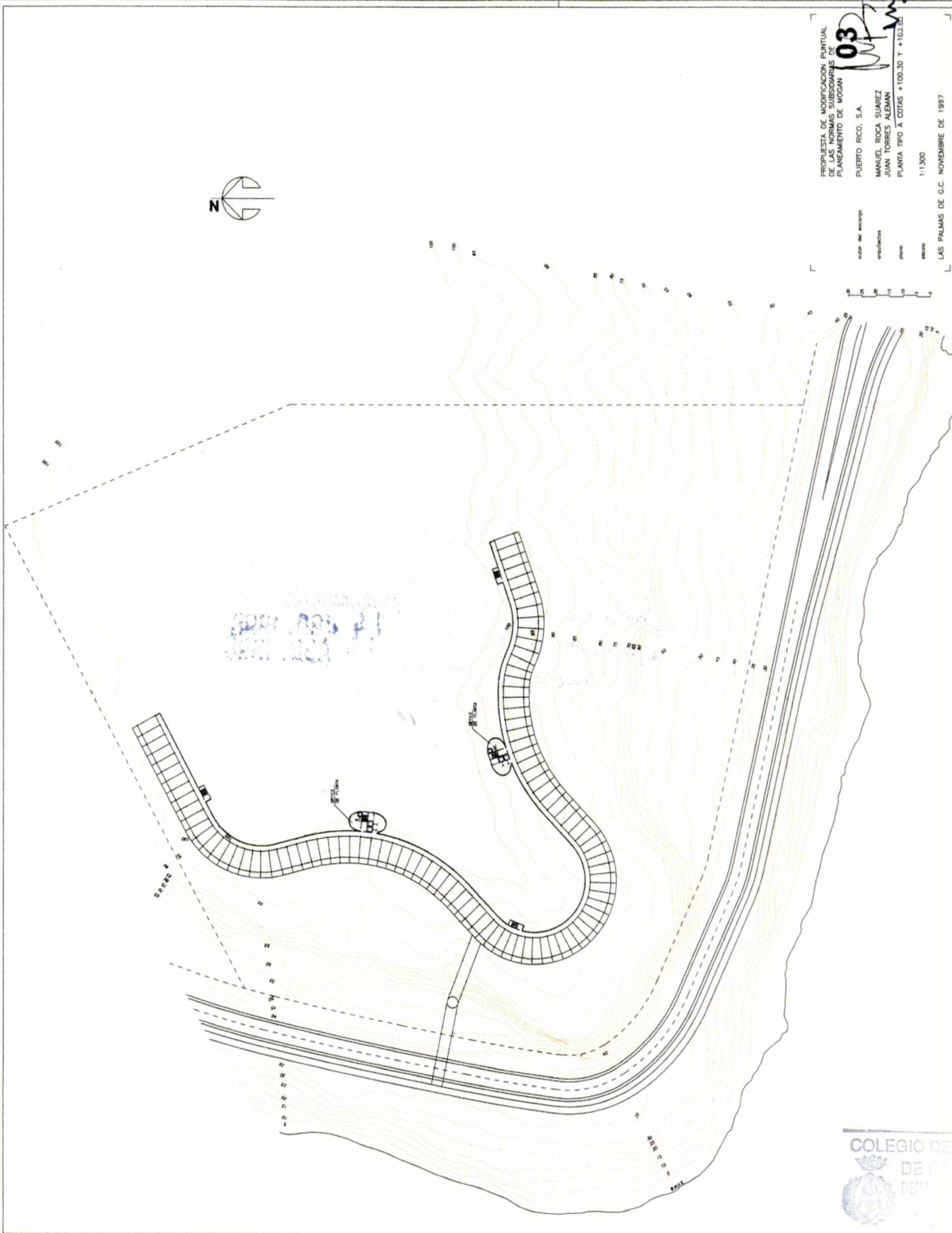
03

PUERTO RICO, S.A.  
MANUEL ROCA SUAREZ  
JUAN TORRES ALEMAN  
PLANTA TIPO A COTAS +100.30 Y +103.00

1:1,300

LAS PALMAS DE G.C. NOVIEMBRE DE 1997

color del escarpe  
arquitectura  
plano  
escala



COLEGIO DE  
DE CAR  
DEMA



PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO DE MOGAN

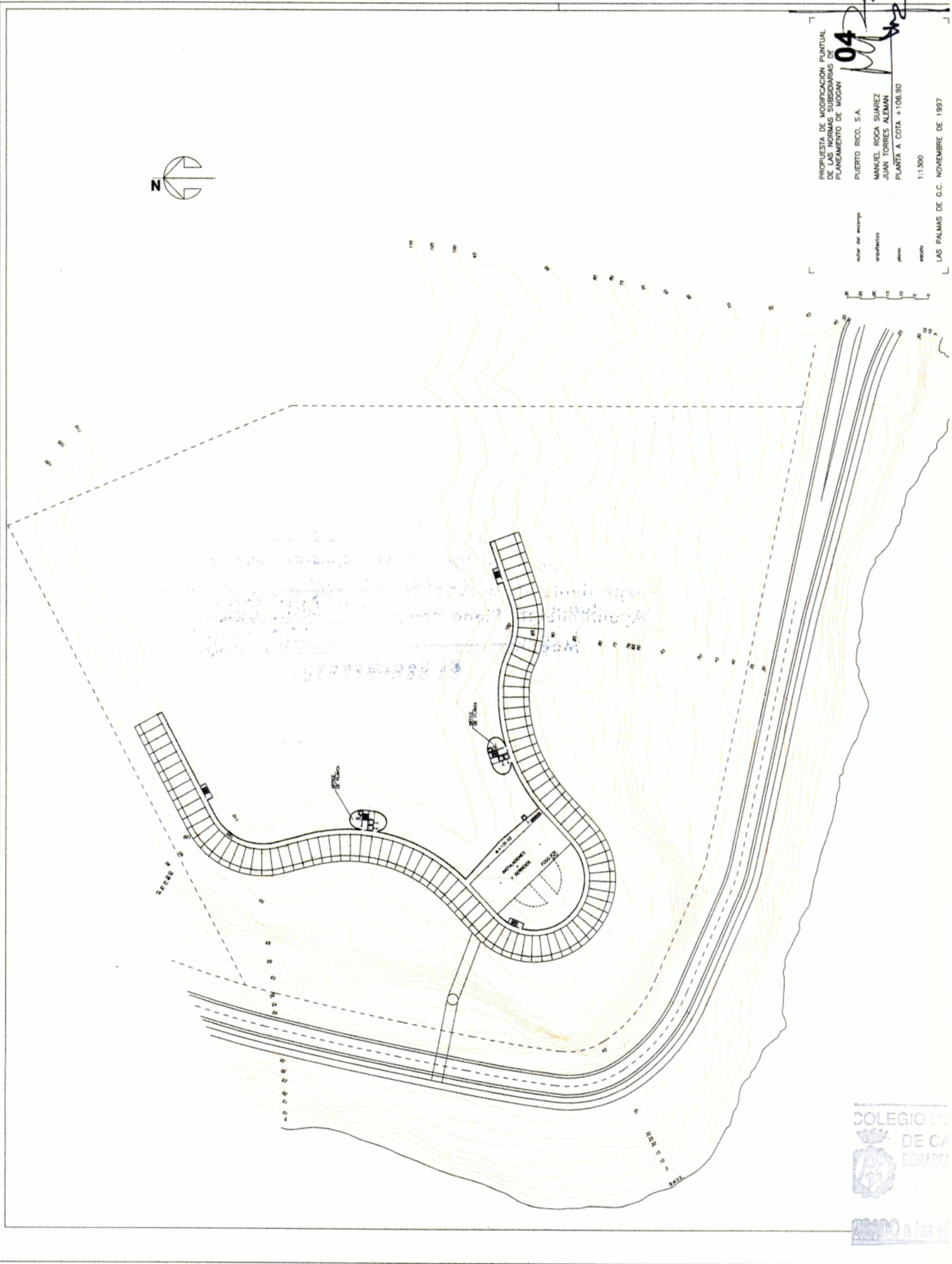
04

PUERTO RICO, S.A.  
MANUEL ROCA SUAREZ  
JUAN TORRES ALDAMAN  
PLANTA A COTA +106.90

1:1,300

LAS PALMAS DE G.C. NOVIEMBRE DE 1997

altura del terreno  
arquitectos  
plano  
escala



ASOCIADO a los ef



PROPIETA DE MODIFICACION PUNTUAL  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANTEAMIENTO DE MOGAN

05

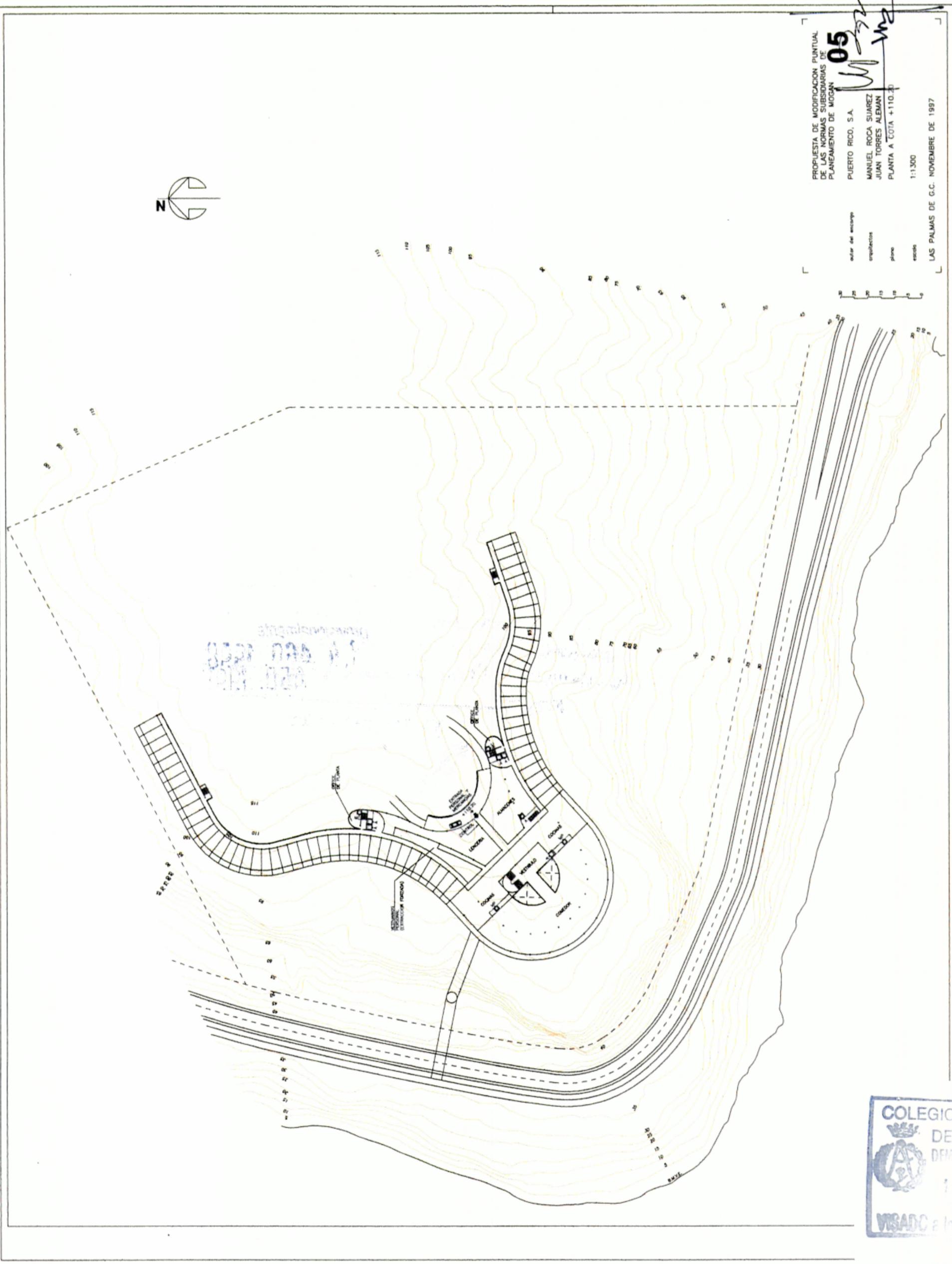
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

PUERTO RICO, S.A.  
MANUEL ROCA SUAREZ  
JUAN TORRES ALEMAN  
PLANTA A COTA +110.00

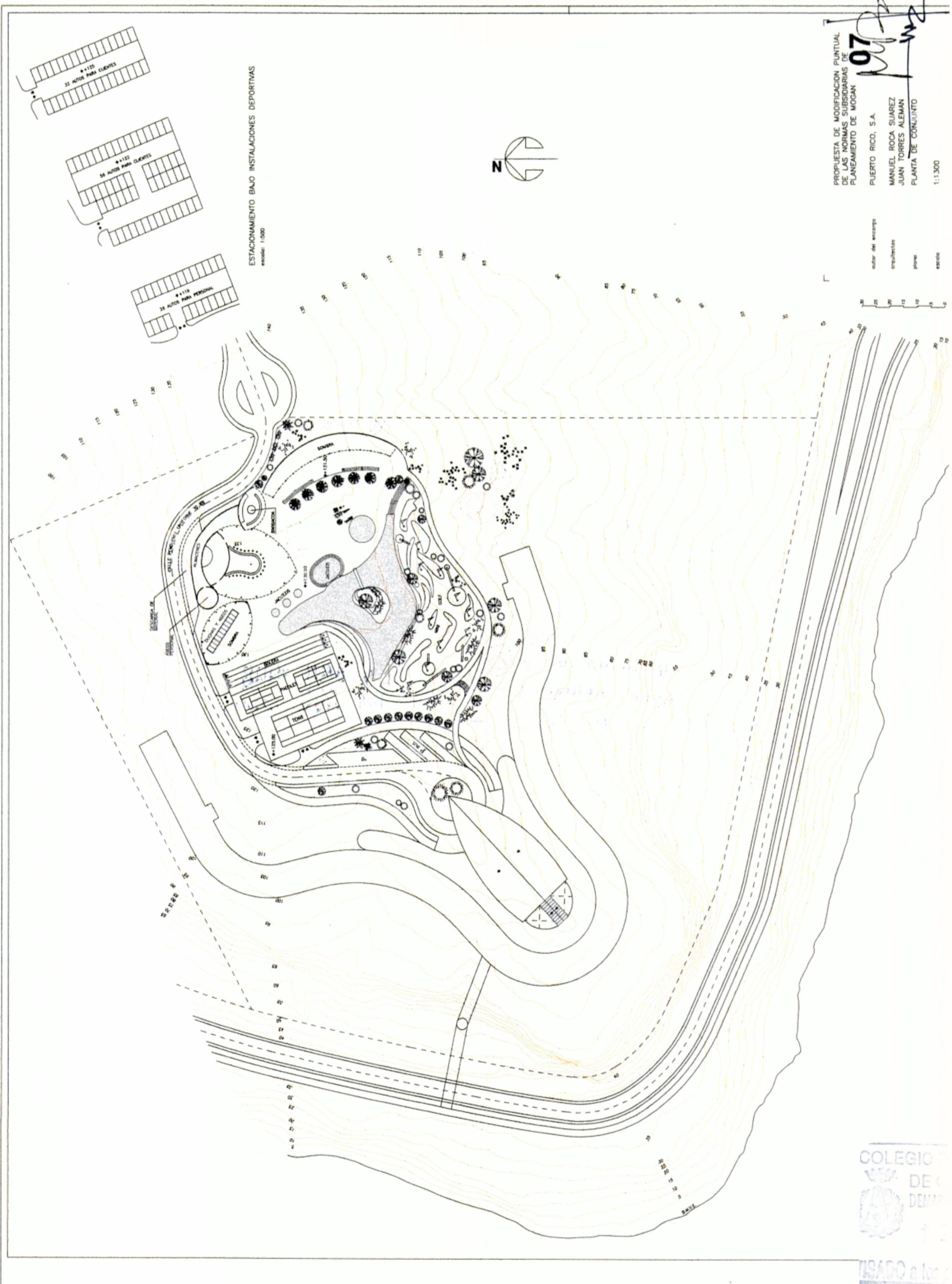
1:1300

LAS PALMAS DE G.C. NOVIEMBRE DE 1997

línea del contorno  
arquitectura  
plano  
escala







ESTACIONAMIENTO BAJO INSTALACIONES DEPORTIVAS  
escala: 1:500



PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO DE MOGAN  
07  
PUERTO RICO, S.A.  
MANUEL ROCA SUAREZ  
JUAN TORRES ALEMAN  
PLANTA DE CONJUNTO  
1:1,300

autor del ensayo  
arquitecto  
plano  
escala



COLEGIO  
DE  
DENIA

USADO a los



escala  
plano  
arquitectos  
autor del estudio



PROPIETA DE MODIFICACION PUNTUAL  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO DE MOGAN  
08  
PUERTO RICO, S.A.  
MANUEL ROCA SUAREZ  
JUAN TORRES ALEMAN  
PLANTA DE CUBIERTA  
1:1,500



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 14 AGO 1998  
14 AGO. 1998  
Mogán.

El Secretario,



*[Handwritten signature]*