

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar que el presente expediente fue aprobado inicialmente en sesión de Comisión Municipal de Gobierno de fecha 04 NOV. 2003

MEMORIA

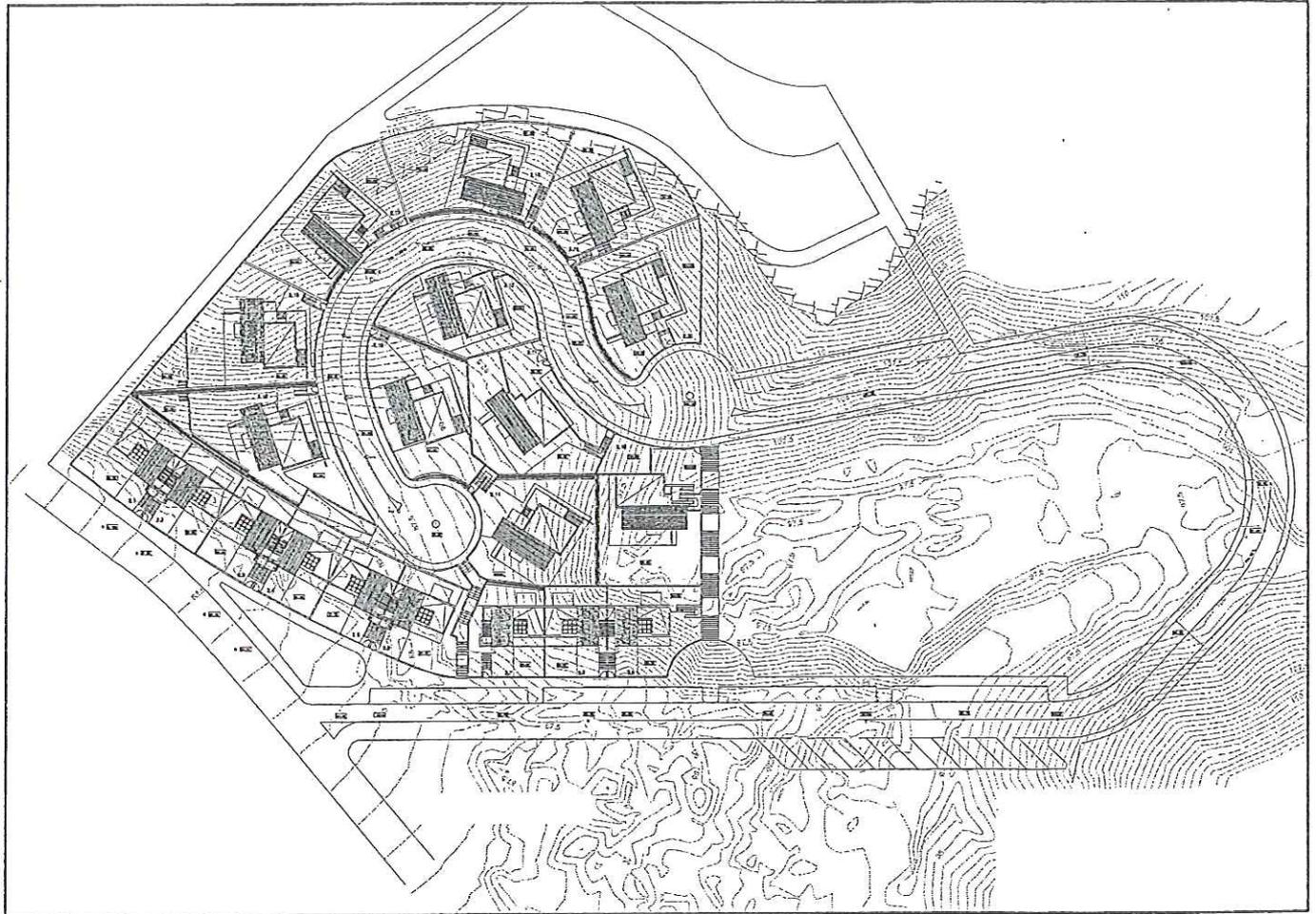
En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar que el presente expediente fue aprobado provisionalmente en sesión Plenaria de fecha 26 NOV. 2004

En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



REFORMADO

ARQUITECTOS	PROYECTO	PROMOTOR
RAMON CHESA PADRON	MODIFICACION PUNTUAL P.P. HALSODALEN	MONTE BRAVO S.A.
En Mogán a 06 de julio de 2005 El Secretario General,	SITUACION	PLANO DE
	P.P. HALSODALEN LA CANDELARIA PARCELA N° 2 T.M. MOGAN GRAN CANARIA	ESCALA
FECHA FEBRERO 2.003		Nº

DILIGENCIA para hacer constar que la presente fotocopia es una copia fiel del original.

En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL

MEMORIA

1.- OBJETO DEL TRABAJO. ANTECEDENTES

La parcela nº 2 del Plan Parcial Halsodalen tiene unas dimensiones y una forma que para hacer el número de viviendas que permite la ordenanza, con la tipología de Vivienda Unifamiliar, se hace necesaria la introducción de un vial interior que de acceso a todas las viviendas. Por otra parte, el esquema en sección de edificación escalonada, así como el propio texto de la Norma es contradictorio con la tipología de Vivienda Unifamiliar, asimismo, la ocupación, si escalonáramos, también sería imposible de cumplir.

2.- SITUACION

El solar objeto de la propuesta, corresponde a la parcela nº 2 del Plan Parcial Halsodalen, en La Candelaria. T.M. de Mogán.

3.- PROMOTOR

Figura como promotor la sociedad MONTE BRAVO S.A., sito en la C/ Doctor Verneau, nº 1, T.M. de Las Palmas de Gran Canaria, de la cual es representante D. Santiago Area Usatorre.

DILIGENCIA para hacer constar que la presente fotocopia concuerda fielmente con su original.

En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



La consigno para hacer constar que el presente

La consigno para hacer constar que el presente

expediente fue aprobado inicialmente en sesión de Comisión Municipal de Gobierno de fecha 04 NOV. 2003

expediente fue aprobado provisionalmente en sesión Plenaria de fecha 26 NOV. 2004

PLAZA DE LA FERIA, 40, 1.º IZQ. • TELÉFONOS: 928 29 31 28 - 29 23 76 FAX: 928 24 45 88 • 35003 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



4.- CARACTERISTICAS DE LA PARCELA

La parcela nº 2 del Plan Parcial Halsodalen tiene forma irregular con una superficie total de 6.420 m². Está limitada por su parte inferior al Este por la calle acceso a la urbanización, por el Norte con una escalinata que la separa de la parcela nº 1, por el Sur con el lindero de la urbanización, y por el Oeste por un cantil existente de roca y parcelas de uso Zona Libre del Plan.

Tiene un fuerte desnivel Oeste-Este con una diferencia máxima de cotas de 27 m. en su punto más desfavorable.

5.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

La presente Modificación de Plan Parcial pretende ordenar los volúmenes, las alineaciones y rasantes de las viviendas que se van a proyectar, modificar la tipología de asentamiento en ladera y crear un vial interior privado de acceso a las viviendas.

5.1.- EL VIAL PRIVADO

Partiendo de la cota alta en la rotonda final de la urbanización (cota 101.75) se conecta un vial de 8 m. de ancho con dos aceras de 1 m., privado, que con forma circular y una pendiente uniforme del 11,5 % desciende hasta el centro de la parcela en desnivel de 11,75 m., posibilitando el acceso a las viviendas.

DILIGENCIA para hacer constar que la presente fotocopia concuerda fielmente con su original.

Desde la rotonda final se abre una escalinata que conecta con el vial de acceso.

(Plano nº 7)

En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



5.2.- ALINEACIONES Y RASANTES

La parcela nº 2 mantendrá las alineaciones a sus linderos que fijan los retranqueos del Plan Parcial, es decir, 3 m. no fijándose una separación mínima al vial interior privado, dadas las características topográficas de la parcela que obliga a distribuir las viviendas con la introducción del citado vial. La rasante a considerar será la del terreno modificado, con objeto de hacer bancales que permitan una buena adaptación de las viviendas al terreno y al propio vial.

Para la solución de los muros de contención de formación de los diferentes bancales, se considerará como rasante a partir de la cual se mide la altura, el terreno modificado resultante de las plataformas generadas por los muros de contención que las limitan y sirven de soporte, debiéndose permitir como altura máxima de estos muros 3 m., tomándose como cota inicial la rasante natural del terreno (perfil natural del terreno), debiendo ser la separación entre estos en el sentido de la pendiente, mayor o igual a 0,60 m. (véanse figuras 01 y 02), ajardinándose los intersticios así creados.

No obstante, y en el límite de aquellas zonas de la parcela de topografía con pendiente y frente a calle, también con pendiente, se podrá permitir el escalonamiento del muro de cerramiento de la parcela siguiendo la pendiente de la calle en tramos iguales o menores a 10 m., tomándose la altura de 2,50 m., en la parte de menor altura respecto a la calle a la que da fachada (véase figura 03).

DILIGENCIA para hacer constar que la presente fotocopia concuerda fielmente con su original.

En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



La consigno para hacer constar que el presente expediente fue aprobado inicialmente en sesión

La consigno para hacer constar que el presente expediente fue aprobado provisionalmente en sesión

Plaza de Gobierno Municipal de Mogán de fecha 04 NOV. 2003 35003 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA FAX: 928 24 45 88

En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,

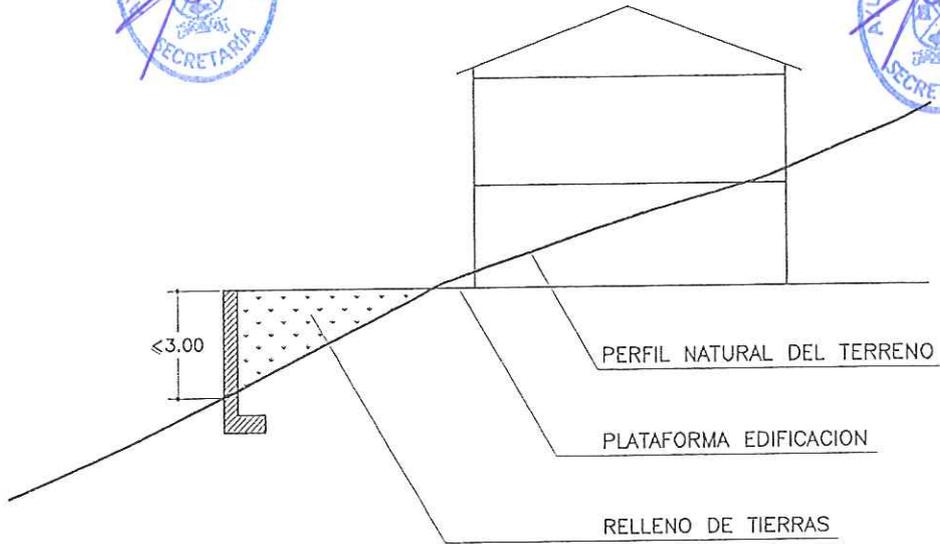


FIG. 1

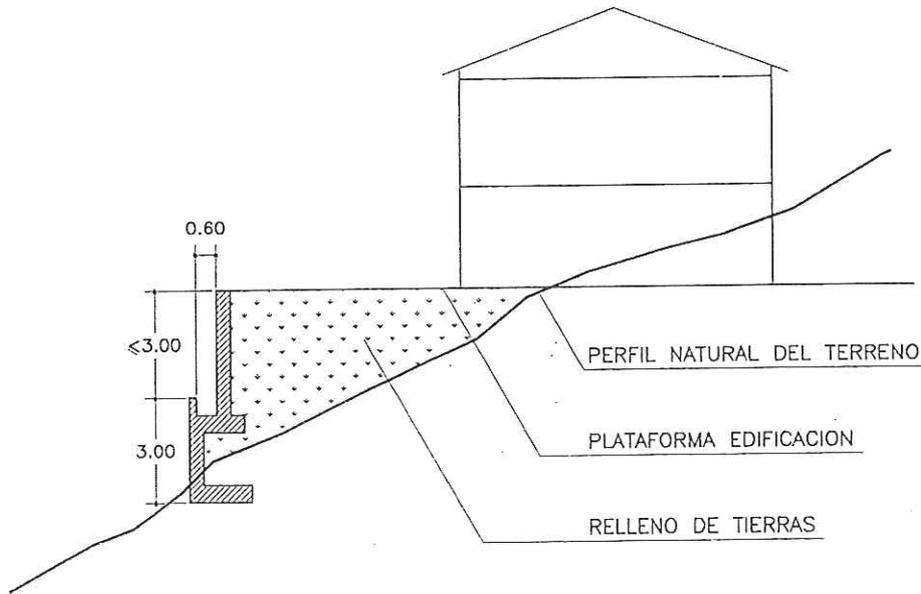
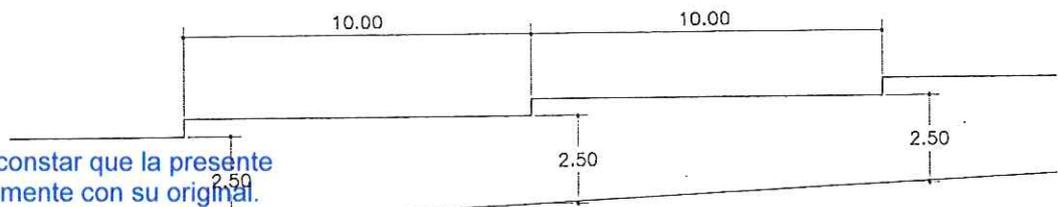


FIG. 2



DILIGENCIA para hacer constar que la presente fotocopia concuerda fielmente con su original.

En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



FIG. 3

En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



La altura máxima de coronación de las viviendas no superará en ningún caso 1.50 m. sobre la cota del viario peatonal superior (Plano nº 6).

5.3.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. SEPARACIÓN ENTRE VIVIENDAS

Como se ha indicado anteriormente, la intención es establecer una serie de bancadas que escalonen el terreno para situar las viviendas. Se han escogido dos tipologías para ordenar esta parcela: viviendas adosadas y vivienda unifamiliar.

Las viviendas adosadas se alinean junto al lindero inferior, con entrada desde el vial de acceso a la Urbanización. Las viviendas unifamiliares son las que se sitúan en las plataformas que se han creado en la parte alta de la parcela y que tienen su acceso por el nuevo vial interior.

La ordenanza permite 24 viviendas pero por las tipologías que se tienen que emplear, esta Modificación Puntual las fija en 20, de las cuales 9 son adosadas y 11 unifamiliares.

La tipología de vivienda unifamiliar o adosada no se compagina bien con el esquema de edificios escalonados que propone la Ordenanza, ya que, o bien salen soluciones absurdas, o bien excederíamos la superficie ocupada, aparte de que la separación entre bloques propuesta por la Ordenanza haría inviable ubicar 20 viviendas en la parcela.

DILIGENCIA para hacer constar que la presente fotocopia concuerda fielmente con su original.

En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



La consigno para hacer constar que el presente expediente fue aprobado inicialmente en sesión

La consigno para hacer constar que el presente expediente fue aprobado provisionalmente en sesión

de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 04 NOV. 2003 FAX: 928 24 45 88 de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 20 NOV. 2004

En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



Teniendo en cuenta todo esto, proponemos modificar la Ordenanza en el sentido de ubicar viviendas unifamiliares con altura máxima 2 plantas y tomando como criterio de separación entre bloques el mismo que fijan las Normas Subsidiarias: "Edificaciones independientes en una misma parcela: 1) cuando en una misma parcela de topografía acusada, en que la pendiente del terreno permita proyectar edificaciones independientes apoyadas en el terreno, entendiéndose como tales aquellas edificaciones que presenten duplicidad en fachada estén conectadas entre sí o no, la separación vertical entre ellas deberá ser un 20% de la altura y como mínimo tres metros. Dicha distancia vertical deberá ser tratada con aparejos rústicos o bien mediante talud ajardinado. Como separación horizontal se adoptará la misma que la vertical. 2) Cuando los edificios se desarrollen en un mismo nivel, la separación horizontal entre edificios debe ser de 2/3 de altura y como mínimo de tres metros, midiéndose ésta entre los elementos más volados".

Es necesario resaltar que esta solución no solo se adapta mejor a la tipología edificatoria y al terreno existente, sino que al escalonar por plataformas las viviendas, se rompe la continuidad de alzados que tiene la tipología escalonada que fijaba el Plan Parcial, existiendo las masas verdes de los jardines que separan visualmente las viviendas en su alzado de conjunto.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE CONTENIDO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta no altera en lo general al Plan Parcial vigente, tan

DILIGENCIA para hacer constar que la presente fotocopia concuerda fielmente con su original.

so lo establece un nuevo vial y unas bancadas de terreno que, en cualquier caso, sería el modo normal de intervenir en la parcela.

En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



La consigno para hacer constar que el presente expediente fue aprobado inicialmente en sesión

La consigno para hacer constar que el presente expediente fue aprobado provisionalmente en sesión

Plaza de la Comisión Municipal de Gobierno de Mogán de fecha 04 NOV. 2005 TEL: 928 24 45 18 FAX: 928 24 45 18 • 38007 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



En este sentido, la intervención propuesta es en el interior de la parcela 2 y se banquea en plataformas introduciendo un vial, de modo que se compensarán los desmontes con los terraplenes, no existiendo, por tanto, ni extracción ni aporte de terreno de fuera del lugar.

Los muros de los bancales así ejecutados se chaparán de piedra del lugar, de forma que no haya una contaminación visual por materiales ajenos al paisaje.

La edificación escalonada se integra de forma más lógica en el medio natural, y se plantearán acabados en piedra o pinturas con los colores de las tierras del entorno.

Tanto en la jardinería que se coloque en zonas comunes, como la que se instale en jardines privados, deberá de atenerse a un criterio de utilizar preferentemente plantas autóctonas.

No es necesario introducir ninguna otra medida correctora, aparte de las ya indicadas, dada la escasa incidencia de la intervención propuesta en esta Modificación Puntual.

DILIGENCIA para hacer constar que la presente fotocopia concuerda fielmente con su original.

En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



La consigno para hacer constar que el presente

expediente fue aprobado inicialmente en sesión

PLAZA DE LA PÉRTIGA, 40, P. 12º • TELÉFONOS: 928 29 31 23 - 29 23 76 FAX: 928 29 23 76
de Comisión Municipal de Gobierno de fecha 04 NOV. 2003

expediente fue aprobado provisionalmente en sesión
Plenaria de fecha 26 NOV. 2004

En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,



7.- COMPARACION ENTRE PLAN PARCIAL VIGENTE Y LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA

	PLAN PARCIAL	MODIFIC. PUNTUAL
SUP. TOTAL PARCELA	6.420 m ²	6.420 m ²
SUP. VIAL		975 m ²
USO	Viv. unifam./pareada	Viv. unifam./pareada
Nº VIVIENDAS	24	20
OCUPACIÓN	35%	35%
EDIFICABILIDAD	0,38 m ² /m ²	0,38 m ² /m ²
Nº DE PLANTAS	2/tipolog. escalonada	2
SEPARACIÓN A LIND.	3 m.	3 m.
SEPAR. ENTRE BLOQUES	Igual anchura en pta.	2/3 h ≥ 3 m.
SOTANO/SEMISÓTANO	Sí	Sí
ALTURA MÁXIMA	7,50 m./ 1.50 sobre vial peatonal superior	7.50 m. / 1.50 sobre vial peatonal superior
APARCAMIENTOS	1/viv.	1/viv.

Todos los demás parámetros que fija el Plan General y el Plan Parcial para la parcela se mantienen en su totalidad.

Las Palmas de Gran Canaria, 26 de Febrero de 2003

RAMON CHESA PADRON

JAVIER MENA MARQUES

DILIGENCIA para hacer constar que la presente fotocopia concuerda fielmente con su original.

En Mogán a 06 de julio de 2005
El Secretario General,

