

# MEMORIA

octavio fernández perdomo

isabel megías rosales

arquitectos

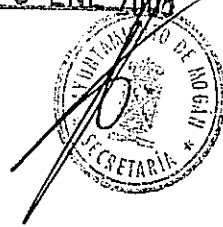
DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar

que el presente expediente fué aprobado  inicialmente  
provisoriamente

en sesión ayuntamiento, de  Pleno de  
 Comisión Gobierno 03 ABR. 2002

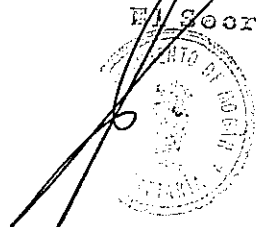
Mogán, a 29 ENE 2002



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado definitivamente, en sesión ayuntamiento. Pleno de 15 NOV. 2002

Mogán 29 ENE 2002  
El Secretario.



**MEMORIA**  
**TEXTO REFUNDIDO**

**Urbanizacion Cornisa del Suroeste-LOMADOS**

**ESTUDIO DE DETALLE - Lote - 8 y 3,3-3,4-3,5**  
**(parcelas resultantes de la Modificacion del Plan Parcial**  
**denominadas de la 1 a la 46 primas)**

**OBJETO .-**

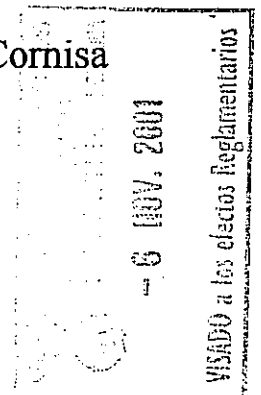
El objeto del presente expediente de Estudio de Detalle , es el de señalar alineaciones y rasantes , así como el de repartir los volúmenes en las diferentes parcelas que conforman la nueva parcelación del lote 8 y parte de otros, como consecuencia de la aparición de nuevos viales en la trama viaria de la Urbanización así como de la Canalización del Barranco.

**SITUACION .-**

Dicho expediente se desarrolla sobre las parcelas 1 a 46 primas resultantes de la nueva ordenación aprobada para el lote 8 de la Urbanización Lomados ( Plan Parcial de Ordenación de Cornisa del Suroeste-Sector Las Lomas ) y los sublotes 3,4 y 5 del lote 3, una vez tramitada la correspondiente Modificación del Plan Parcial de Ordenación que viabiliza este expediente, dentro del Término Municipal de Mogan, en la zona correspondiente a Arguineguin.

**PROMOTOR .-**

El promotor es D. Luis Oller Daza que actúa en representación de Cornisa del Suroeste S.A.



DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La condeño para hacer constar

que el presente expediente fué aprobado  Inicialmente  
 Provisionalmente

en sesión ayuntamiento, de  Pleno de  
 Comisión Gobierno U 3 ABR. 2002

Mogán, a 29 ENE 2008



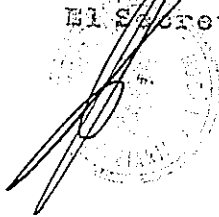
DILIGENCIA DE APROBACION

La condeño para hacer constar, que el presente  
expediente fué aprobado definitivamente, en sesión

Ayuntamiento. Pleno de 15/IV/2002

Mogán 29 ENE 2008

El Secretario.



## ENCUADRE NORMATIVO .-

La normativa sobre Estudios de Detalle está contemplada en los siguientes textos legales :

LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA DE 9 DE Abril de 1.976 y TEXTO REFUNDIDO DE 30 DE JUNIO DE 1992.

### ARTICULO 14 (L.S.76) Y 91 (T.R.92)

1).- " Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o , en su caso , adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales .

2).-Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar , según los casos :

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, y / o

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan .

3).- Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan , sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio . En ningun caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes .

4).- Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número dos .

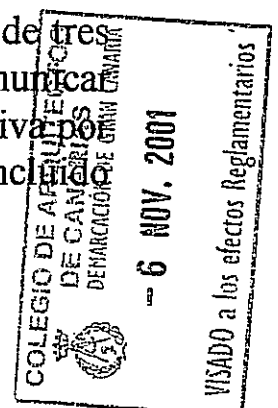
### Art.118-3-d

La competencia para aprobar definitivamente los Estudios de Detalle corresponde a los Organos que determine la legislacion autonómica y en su defecto los siguientes:

-Los Estudios de Detalle al Ayuntamiento respectivo.

### Art 119-3 (T.R.92)

El plazo de Aprobacion Definitiva de los Estudios de Detalle,sera de tres meses desde su Aprobacion Inicial .Transcurrido este plazo sin comunicarse la pertinente resolucioin,se entendera otorgada la Aprobacion Definitiva por silencio administrativo,siempre que dentro de este plazo se haya concluido el tramite de Informacion Publica.



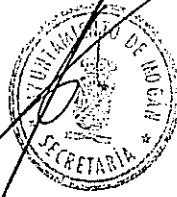
DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar

que el presente expediente fué aprobado  Inicialmente  
provisionalmente

en sesión ayuntamiento, de  Pleno de  
 Comisión Gobierno 03 ABR. 2002

Mogán, a 29 ENE 2008

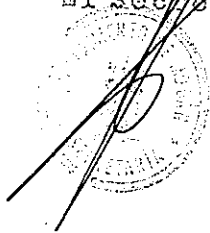


DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente  
expediente fué aprobado definitivamente, en sesión de  
Ayuntamiento. Pleno de 15 NOV 2002

Mogán 29 ENE 2008

El Secretario.



## **VIABILIDAD .-**

La viabilidad de dicho expediente viene determinada no solo por el cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo , sino tambien en cumplimiento de las determinaciones del propio Plan que en sus ordenanzas de la Modificacion ,deja abierta la posibilidad de la aparición del Estudio de Detalle que apliquen en todo su alcance las ordenanzas de uso y volumen asi como la nueva definicion de alineaciones y rasantes.

## **JUSTIFICACION .-**

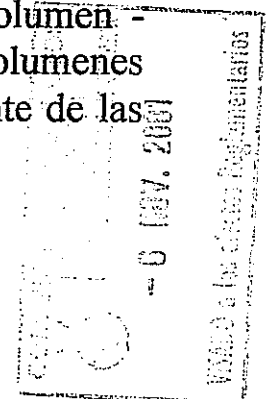
Se justifica el Estudio de Detalle , como consecuencia de la parcelación del lote 8 de la Urbanización Lomados ,proviniente de la modificacion del Plan Parcial correspondiente, en base a la introducción de un vial principal de acceso a la urbanizacion que a su vez dan acceso rodado a las nuevas subparcelas asi como a la aparicion obligada de la canalizacion del Barranquillo que discurre por el lote 8 y la zona verde privada de la urbanizacion.

Teniendo en cuenta tambien que como consecuencia de la nueva parcelacion surge la delimitacion de una superficie de terreno con uso de verde publico,ya consignado en la modificacion precedente del Plan de Ordenacion.Consecuentemente la aparición de una nueva parcelación implica un reparto del volumen total del lote 8 y de los sublotes enunciados anteriormente del lote 3,entre dichas parcelas .

Así como la aparición de este nuevo acceso rodado como calle principal de la Urbanización , significa la determinación de nueva rasante no prevista en el Plan de Ordenación primitivo y de nuevas alineaciones consecuencia de la aparición de esta vía interior ,cuya ordenación concreta se establece en el propio Estudio de Detalle .

## **ORDENANZA.-**

A los efectos de aplicación de ordenanza volumétrica, el volumen total del Plan no sufre ninguna variación, ya que a este respecto el volumen edificabilidad resultante se mantiene .Siendo la suma de los volúmenes procedentes del Lote 8,conjuntamente con el volumen procedente de las parcelas de los sublotes 3.4, 3.5 y parte del 3.3(Ver plano nº 2)



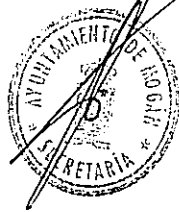
DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar

que el presente expediente fué aprobado  inicialmente  
provisionalmente

en sesión ayuntamiento, de  Pleno de  
Comisión Gobierno 03 ABR. 2002

Mogán, a 29 ENE 2008

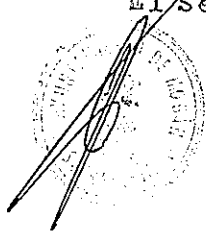


DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente  
expediente fué aprobado definitivamente, en sesión de  
Ayuntamiento. Pleno de 19 NOV. 2002

Mogán 29 ENE 2008

El Secretario.





La ocupación de las parcelas resultantes, también en lo que a la planta más baja a nivel del terreno se refiere será del 25% de cada una de las parcelas, siguiendo las directrices marcadas por la Modificación del Plan Parcial anteriormente tramitada.

La ocupación máxima en las demás plantas vendrá dada por la envolvente resultante de aplicar a la edificación las distancias a linderos y retranqueos, siempre manteniendo el volumen resultante fijo.

La parcelación preexistente mantiene la parcela mínima de 240 metros cuadrados, y el criterio de un mínimo de 60 metros cuadrados de edificación para cada vivienda. *(de acuerdo disp. constante)*

La altura de la edificación respecto a las calles M y C también se sigue manteniendo, en dos plantas sobre su rasante.

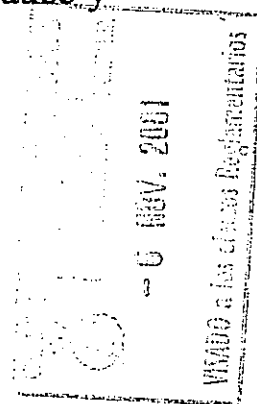
## **DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA .-**

La solución adoptada se adapta de forma total al terreno y a las pendientes que de él dimanar, manteniendo los criterios tanto tipológicos como de ordenación que nacen del Plan de Ordenación, con la intención de no ocasionar ningún perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes, por lo cual se ha adoptado una solución que mantiene la estructura de la ordenación preexistente.

En cuanto a la volumetría el Estudio de Detalle mantiene las determinaciones del Plan, en cuanto al volumen, ocupación y altura, teniendo en cuenta la situación de las mismas, las pendientes del terreno y la integración en el entorno.

Se admite un cierto adosamiento de volúmenes, hasta un máximo de edificaciones comprendidas entre 3 o 4 parcelas, según casos, consiguiéndose liberar de esta forma más espacio libre que resuelva el paso entre ellas aplicándose una solución intermedia entre lo admitido para el lote 8 y lo previsto en el lote 3.

En el lindero más bajo de las parcelas, cercano a la canalización del barranco, se dejarán los mayores espacios libres (retranqueos), de forma que se vea una continua alineación del espacio libre en el fondo del cauce y proporcionando una mayor independencia a las edificaciones.



DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar

que el presente expediente fué aprobado  Inicialmente  
provisionalmente

en sesión ayuntamiento, de  Pleno de  
Comisión Gobierno 03 ABR. 2002

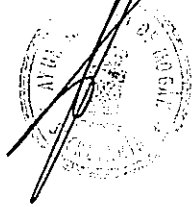
Mogán, a 29 ENE 2008



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente  
expediente fué aprobado definitivamente, en sesión  
Ayuntamiento. Pleno de 15 NOV. 2002  
Mogán 29 ENE 2008

El Secretario.



## ALINEACIONES Y RASANTE .-

Las alineaciones de este Estudio de Detalle vienen determinadas en el plano correspondiente y las rasantes son las mismas que estaban en el Plan. Siendo la alineación, la línea que constituye el límite entre las parcelas y los viales M, y C (siendo el ancho de estos viales 13 m y 12 m respectivamente).

En lo que se refiere a las parcelas 3', 4', 22', 23', 30' y 31' ,la alineación es doble, de una parte los peatonales públicos y de otra el vial principal de la urbanización, calle M, y a la calle C.

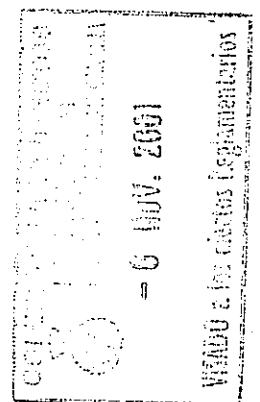
Los retranqueos de la edificación respecto a los viales, tanto preexistentes como introducidos en este estudio de detalle, serán de 2 metros en la planta situada a la altura de la calle, y de 1,5 metros en la planta alta. Las plantas situadas por debajo del nivel de la calle, pueden adosarse a esta, sin ningún retranqueo, tal como se especifica en el plano .

La rasante sera tal como se establece en el Plan de Ordenacion de Cornisa del Suroeste, el punto medio del lindero de la parcela que da al viario tomada a partir de la acera acabada correspondiente. En el caso de agrupacion se sigue manteniendo el mismo criterio.

Las edificaciones de determinadas parcelas colindantes deberán adosarse entre sí, de acuerdo al esquema del plano X, siendo los grupos de parcelas a adosar los siguientes:

7

- De la parcela 1 prima a la 3 prima
- “ parcela 4 prima a la 6 prima
- “ parcela 7 prima a la 9 prima
- “ parcela 10 prima a la 13 prima
- “ parcela 14 prima a la 16 prima
- “ parcela 17 prima a la 19 prima
- De la parcela 20 prima a la 22 prima
- “ parcela 23 prima a la 25 prima
- De la parcela 26 prima a la 30 prima
- “ parcela 31 prima a la 34 prima
- “ parcela 35 prima a la 37 prima
- “ parcela 38 prima a la 41 prima



DECLARACIÓN DE APROBACIÓN

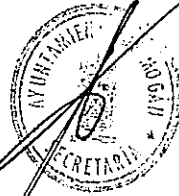
La consigno para hacer constar

que el presente expediente fué aprobado  inicialmente provisionalmente

en sesión ayuntamiento, de  Pleno de  Comisión Gobierno

03 ABR. 2002

Mogán, a 29 ENE 2008

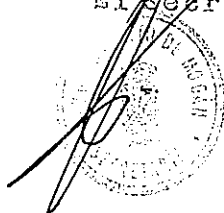


DECLARACIÓN DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado definitivamente, en sesión de Ayuntamiento. Pleno de 15 NOV. 2002

Mogán, 29 ENE 2008

El Secretario.



La distancia mínima al lindero lateral libre de adosamiento será de 2 metros en todas las plantas, de forma que la distancia entre edificaciones de las parcelas colindantes de los distintos grupos sea como mínimo de 4 metros. No obstante, en el caso de que parcelas colindantes pertenecientes a distintos grupos de los enumerados anteriormente fuesen objeto de un proyecto conjunto, las edificaciones podrán adosarse en las plantas por debajo de rasante, pero en ningún caso en las plantas por encima de la rasante, en las que se deberá mantener la distancia que antes se ha indicado.

Las edificaciones de las parcelas 42 a la 46 prima, no incluidas en los grupos anteriores, mantendrán una distancia mínima a la parcela colindante de 2 metros, de forma que las distancias entre edificaciones sean de como mínimo 4 metros. Si dos o más de ellas fuesen objeto de proyecto conjunto, podrán adosarse las construcciones, siempre que la longitud total de las mismas no exceda de los 24 metros

La distancia mínima de la edificación a un peatonal público será de 2 metros en todas las plantas.

La distancia mínima de la edificación al lindero con el barranco será de 3 metros en todas las plantas.

## **VOLUMETRIA .-**

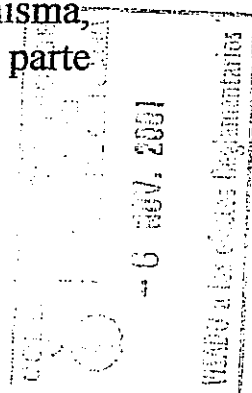
El volumen total a repartir entre las parcelas que formaban el lote 8 y la parte del 3 que se ha modificado y son objeto de este Estudio de Detalle es de 79.197 metros cúbicos.

La distribución de la superficie se ha realizado en función de las características de las parcelas resultantes , teniendo en cuenta la situación de las mismas, las pendientes del terreno y la integración en el entorno.

En este reparto se incluye la volumetría que correspondería a la superficie de los viales, que por supuesto quedan sin edificabilidad.

En el cuadro que se adjunta en el plano 8<sup>7</sup>, se diferencia la superficie ocupada en la planta más baja, la altura del terreno natural y de la superficie total edificable de la parcelas.

La altura máxima para las dos plantas sobre la rasante será la misma, establecida en el Plan de Ordenación de Cornisa que es de 6,30 m a la parte superior del forjado del techo de la planta alta.



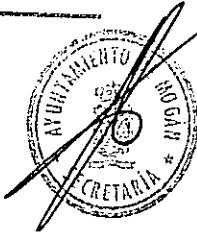
DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar

que el presente expediente fué aprobado  inicialmente  
provisionalmente

en sesión ayuntamiento, de  Pleno de  
 Comisión Gobierno 03 ABR. 2002

Mogán, a 29 ENE 2008



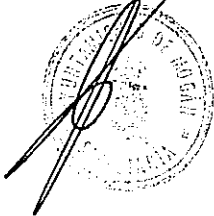
DILIGENCIA DE APROBACIÓN

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

Ayuntamiento. Pleno de 19 NOV. 2002

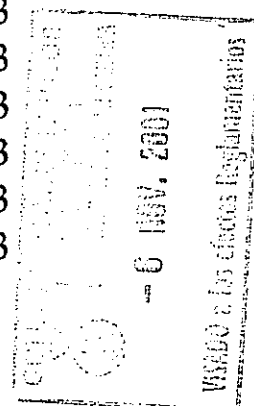
Mogán, a 29 ENE 2008

El Secretario.



## ORDENACION DE VOLUMENES .-

P. PRIMA	SUPERFICIE	SUP.CONST	VOLUMEN
1	485,00 m2	542,50 M2	1.627,50 M3
2	250,00 m2	542,50 M2	1.627,50 M3
3	294,00 m2	542,50 M2	1.627,50 M3
4	294,00 m2	651,00 M2	1.953 M3
5	255,00 m2	651,00 M2	1.953 M3
6	282,00 m2	651,00 M2	1.953 M3
7	289,00 m2	651,00 M2	1.953 M3
8	267,00 m2	651,00 M2	1.953 M3
9	338,10 m2	651,00 M2	1.953 M3
10	291,00 m2	569,62 M2	1.708,86 M3
11	260,00 m2	569,62 M2	1.708,86 M3
12	275,00 m2	569,62 M2	1.708,86 M3
13	317,00 m2	569,62 M2	1.708,86 M3
14	349,20 m2	759,50 M2	2.278,50 M3
15	282,50 m2	759,50 M2	2.278,50 M3
16	321,00 m2	759,00 M2	2.277,00 M3
17	343,70 m2	759,00 M2	2.277,00 M3
18	314,50 m2	759,00 M2	2.277,00 M3
19	315,00 m2	700,00 M2	2.100 M3
20	650,00 m2	546,00 M2	1.638 M3
21	306,00 m2	514,50 M2	1.543,50 M3
22	307,50 m2	612,50 M2	1.837,50 M3
23	390,00 m2	691,49 M2	2.074,47 M3
24	467,50 m2	726,25 M2	2.178,75 M3
25	494,30 m2	778,75 M2	2.336,25 M2
26	382,50 m2	365,00 M2	1.095 M3
27	349,50 m2	477,50 M2	1.432 M3
28	388,00 m2	596,00 M2	1.788 M3
29	430,00 m2	712,50 M2	2.137,50 M3
30	345,00 m2	481,00 M2	1.443 M3
31	455,00 m2	637,50 M2	1.912,50 M3
32	305,50 m2	596,00 M2	1.788 M3
33	250,00 m2	447,50 M2	1.342,50 M3
34	289,00 m2	415,00 M2	1.245 M3
35	317,00 m2	493,75 M2	1.481,25 M3



DECLARACIÓN DE APROBACIÓN

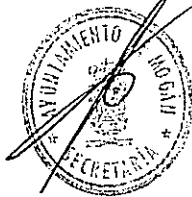
La consigno para hacer constar

que el presente expediente fué aprobado  inicialmente  
 provisionalmente

en sesión ayuntamiento, de  Pleno de  
 Comisión Gobierno

03 ABR. 2002

Mogán, a 29 ENE 2008

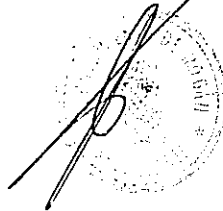


DECLARACIÓN DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar, que el presente  
expediente fué aprobado definitivamente en sesión  
Ayuntamiento. Pleno de 15 NOV. 2002

Mogán 29 ENE 2008

El Secretario.





36	275,00 m2	443,75 M2	1.331,25 M3
37	349,00 m2	525,00 M2	1.575 M3
38	302,00 m2	431,00 M2	1.293 M3
39	267,50 m2	500,00 M2	1.500 M3
40	265,00 m2	518,75 M2	1.556,25 M3
41	304,50 m2	468,75 M2	1.406,25 M3
42	359,50 m2	425,00 M2	1.275 M3
43	292,50 m2	380,00 M2	1.140 M3
44	284,50 m2	305,00 M2	915 M3
45	332,50 m2	415,00 M2	1.245 M3
46	437,50 m2	585,00 M2	1.755 M3

SUPERFICIE TOTAL PARCELAS	=	15.419,30 M2
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	=	26.396,47 M2
SUPERFICIE Z. V. P.	=	7.452,00 M2
VOLUMEN TOTAL CONSTRUIDO	=	79.189,49 M3

### ESTUDIO DE LA VOLUMETRIA EXISTENTE

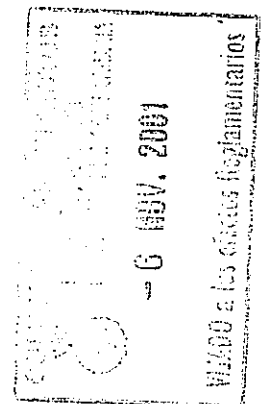
LOTE 8                    19.488 M2 .

#### SUBLOTE 3 -3

Parcela 6	629 M2 .
Parcela 7	502 M2 .
TOTAL	1.131 M2 .

#### SUBLOTE 3 - 4

Parcela 1	492 M2 .
Parcela 2	464 M2 .
Parcela 3	261 M2 .
Parcela 4	279 M2 .
Parcela 5	277 M2 .
TOTAL	1.773 M2 .



DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigna para hacer constar

que el presente expediente fué aprobado  inicialmente  
 provisionalmente

en sesión ayuntamiento, de  Pleno de 03 ABR. 2002  
 Comisión Gobierno

Mogán, a 29 ENE 2008

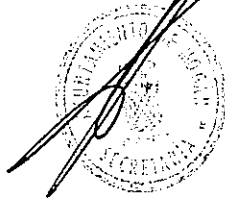


DILIGENCIA DE APROBACION

La consigna para hacer constar, que el presente  
expediente fué aprobado definitivamente en sesión  
Ayuntamiento. Pleno de 15 NOV. 2002

Mogán, a 29 ENE 2008

El Secretario.



SUBLOTE 3 - 5

Parcela 1	671 M2 .
Parcela 2	340 M2 .
Parcela 3	278 M2 .
Parcela 4	250 M2 .
Parcela 5	247 M2 .
Parcela 6	279 M2 .
Parcela 7	312 M2 .
Parcela 8	383 M2 .
Parcela 9	429 M2 .
Parcela 10	404 M2 .
Parcela 11	431 M2 .
Parcela 12	398 M2 .
<b>TOTAL</b>	<b>4.422 M2 .</b>

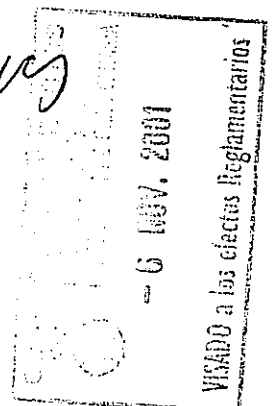
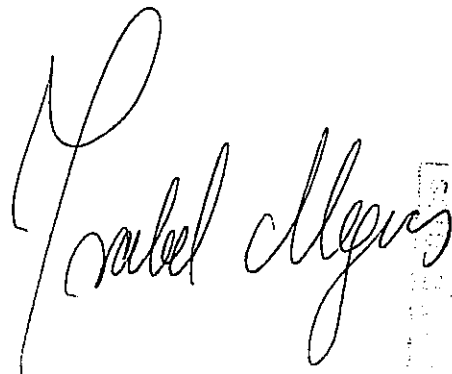
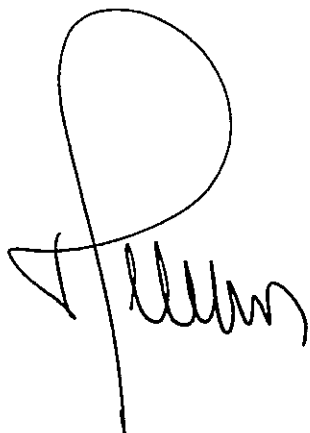
**VOLUMEN A CONSTRUIR**

Lote 3 (3,3-3,4-3,5)  $7326 \times 1,5 = 10.989 \text{ m}^3$

Lote 8  $19488 \times 3,5 = 68.208 \text{ m}^3$

Total.....  $79197 \text{ m}^3$

equivalentes a una superficie construida total de  $79.197/3 = 26.399 \text{ m}^2$  construidos



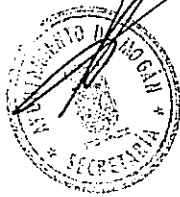
DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar

que el presente expediente fué aprobado  inicialmente  
provisionalmente

en sesión ayuntamiento, de  Pleno de 03 ABR. 2002  
 Comisión Gobierno

Megán, a 29 ENE 2008



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado definitivamente en sesión.

Ayuntamiento. Pleno de 15 NOV. 2002

Megán 29 ENE 2008

El Secretario.



# PLANOS (Texto Refundido)

1.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO .

2.-PLANTA DE PERFILES .

3.-PERFILES TRANSVERSALES

4.- PERFIL LONGITUDINAL . CALLE - M ( ACCESO A CORNISA ) .

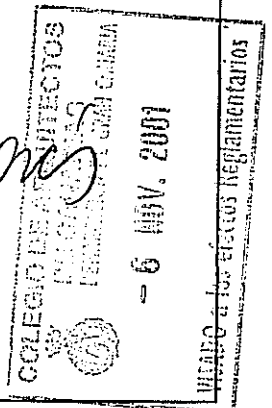
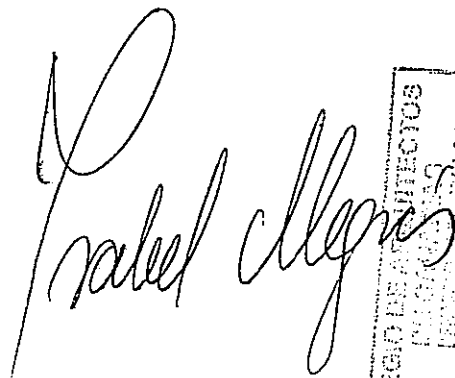
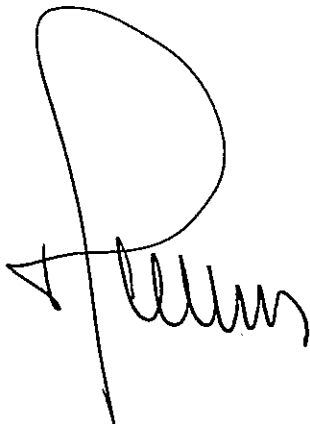
5.- PERFIL LONGITUDINAL . CALLE - M ( ACCESO A CORNISA ) .

6.- PERFIL LONGITUDINAL . CALLE - C ( TRAMO - 2 ) .

7.- PARCELARIO : SUPERFICIES , ALTURAS Y VOLUMENES .

8.- PERFILES TRANSVERSALES :ALINEACIONES Y RASANTES

9.- PERFILES .



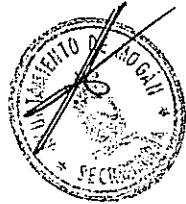
DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La consigno para hacer constar

que el presente expediente fué aprobado  inicialmente  
 provisionalmente

en sesión ayuntamiento, de  Pleno de  
 Comisión Gobierno 03 ABR. 2002

Mogán, a 29 ENE 2008



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente  
expediente fué aprobado definitivamente, en sesión  
Ayuntamiento. Pleno de 15 NOV. 2002

Mogán 29 ENE 2008

El Secretario.

