

**<< ORDENANZA ZONA X >> CASCO DE MOGÁN**

**EXP.: URB 2018-017. SERVICIO URBANISMO - NEGOCIADO PLANEAMIENTO. JULIO 2.018**



# ÍNDICE

## MEMORIA

### A) ANTECEDENTES:

- 1.- Providencia de Alcaldía.
- 2.- Desafectación.
- 3.- Contrato de Servicio.
- 4.- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

### B) CONSIDERANDO:

- 1.- Emplazamiento – Características físicas.
- 2.- Entorno.
- 3.- Situación Urbanística.
- 4.- Destino Actual de la edificación existente.

### C) PROPUESTA DE ORDENACIÓN:

- 1.- Delimitación ámbito << ORDENANZA ZONA X >>.
- 2.- << ORDENANZA ZONA X >>.
- 3.- Estacionamientos y garajes.





## MEMORIA

### A) ANTECEDENTES:

#### 1.- Providencia de Alcaldía.

Mediante Providencia de Alcaldía de 29, de junio de 2.018, se insta al negociado de Planeamiento, del servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento, a llevar a cabo << [...] los trámites oportunos para la modificación, como mejor proceda, de los instrumentos de planeamiento que se hagan necesarios, para la consecución de un edificio administrativo y de aparcamientos sobre el solar, de propiedad municipal (Nº Inventario General de Bienes y Derechos: 1.1.00049.09), donde en la actualidad asientan las antiguas aulas y viviendas de maestros, en la Avenida de la Constitución de Mogán casco >>.

#### 2.- Desafectación.

Con fecha de de 29 de mayo de 2.009, toda vez aprobado inicialmente el expediente de << Desafectación de Viviendas Escolares de maestros ubicadas en el interior de los diferentes Centros Escolares del Municipio de Mogán >>, y según se desprende del certificado emitido por el Secretario General de este Ayuntamiento, el 17 de septiembre de 2.009, no habiéndose presentado reclamaciones durante el debido plazo de exposición al público, << el acuerdo de aprobación inicial se eleva a definitivo, considerándose definitivamente aprobado el expediente de "Desafectación de Viviendas Escolares de maestros ubicadas en el interior de los diferentes Centros Escolares del Municipio de Mogán" >>.

Formaban parte de dicho acuerdo las tres viviendas existentes en el C.E.O. de Mogán casco.

#### 3.- Contrato de Servicio.

Mediante Decreto de Alcaldía Nº 2018/462, de 19 de febrero de 2.018, se resuelve, entre otras circunstancias, el declarar la necesidad e idoneidad del contrato del "Servicio de redacción de proyecto de Edificio de aparcamientos en Avenida de la Constitución – T.M. Mogán", así como el iniciar el expediente para la contratación de dicho servicio, de todo lo cual se da traslado a las unidades administrativas municipales de Contratación y Mantenimiento y Obras Públicas.

#### 4.- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

El vigente instrumento de planeamiento urbanístico general del término municipal de Mogán resultan ser las << Normas Subsidiarias de Planeamiento >>, en adelante << NN.SS. >>, aprobadas estas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 17 de Noviembre de 1.987, publicándose dicho acuerdo en el << Boletín Oficial de Canarias número 3, del miércoles 6 de enero de 1.988 >> y posterior publicación del texto de su articulado en el << Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, número 162, del viernes 19 de diciembre de 2.008 >> .

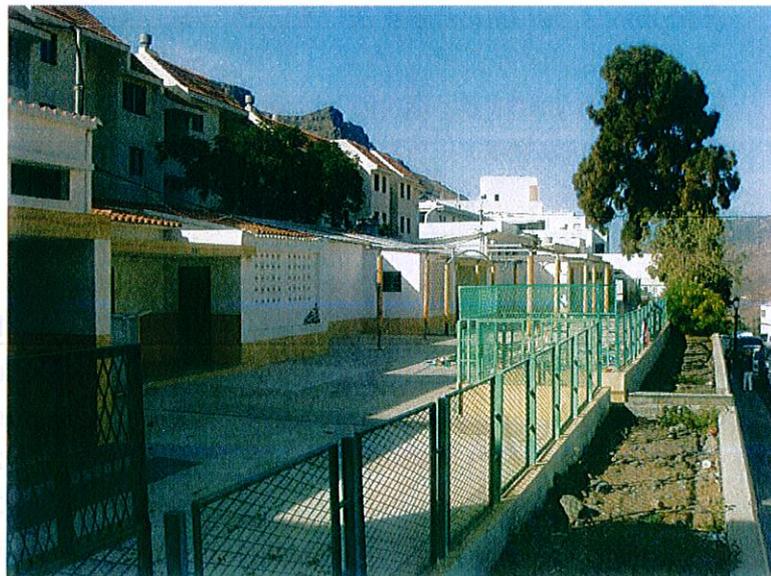
Las << NN.SS.>> son un instrumento de planeamiento urbanístico no adaptado, entre otras, a las determinaciones del << Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias >>.

#### B) CONSIDERANDO:

##### 1.- Emplazamiento – Características físicas.

El solar correspondiente al antiguo centro escolar, de como este se define en la ficha número 1.1.00049.09 del vigente << Inventario General de Bienes y Derechos >> de este Ilte. Ayuntamiento de Mogán, dispondría de una (sic) superficie real de 1.698,21 m<sup>2</sup> y sobre el mismo se localizarían:

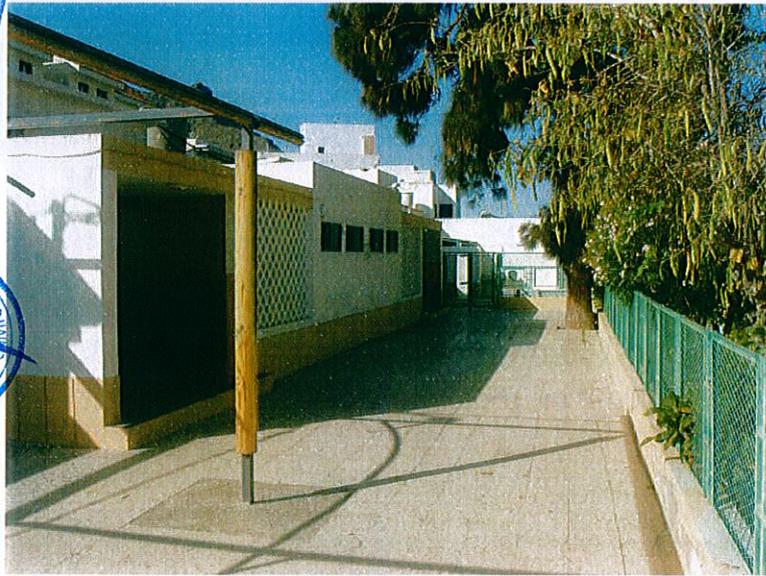
- Edificación compuesta por aulas, viviendas, aseos, garaje, porches y almacén, para un total de (sic) 722,30 m<sup>2</sup> de superficie construida (Fotografías 01, 02, 03, 04 y 05).



Fotografía 01



Fotografía 02



Fotografía 03



Fotografía 04



Fotografía 05

- Patio de recreo de 427,87 m<sup>2</sup> (Fotografías 02, 03 y 06), patio posterior de 510,08 m<sup>2</sup> (Fotografías 07, 08, 09, 10, 11 y 12) y patio de la vivienda de 70,08 m<sup>2</sup> (Fotografía 13).



Fotografía 06



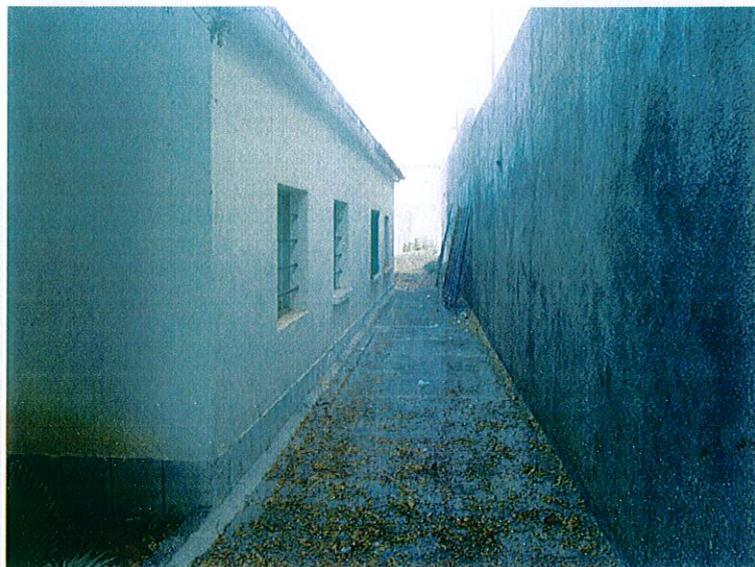
Fotografía 07



Fotografía 08



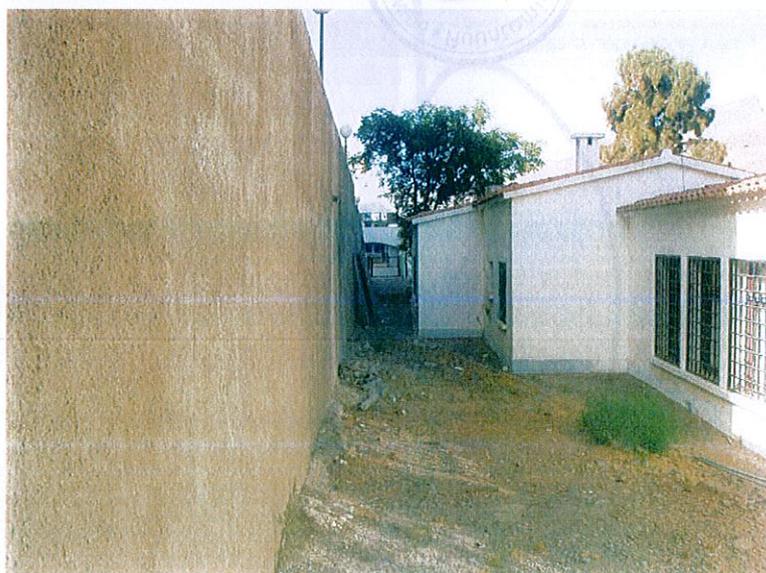
Fotografía 09



Fotografía 10



Fotografía 11



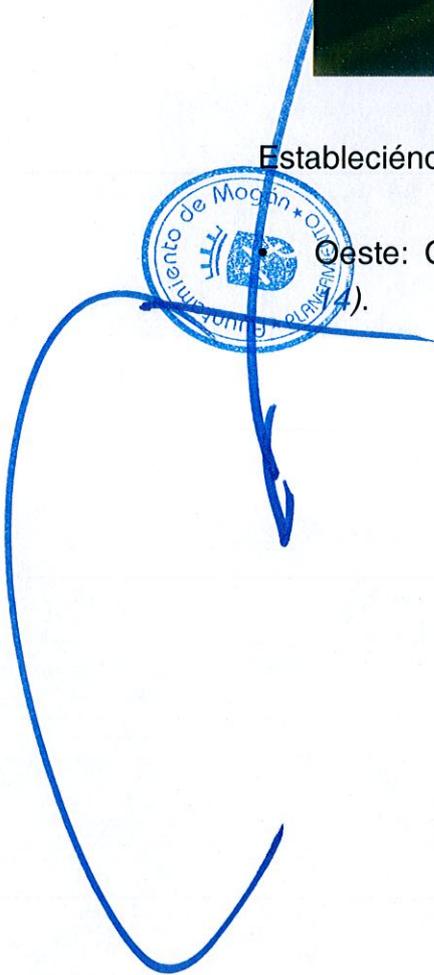
Fotografía 12



Fotografía 13

Estableciéndose sus linderos de la siguiente manera:

Oeste: Calle General Franco (actual Avda. La Constitución) (Fotografía



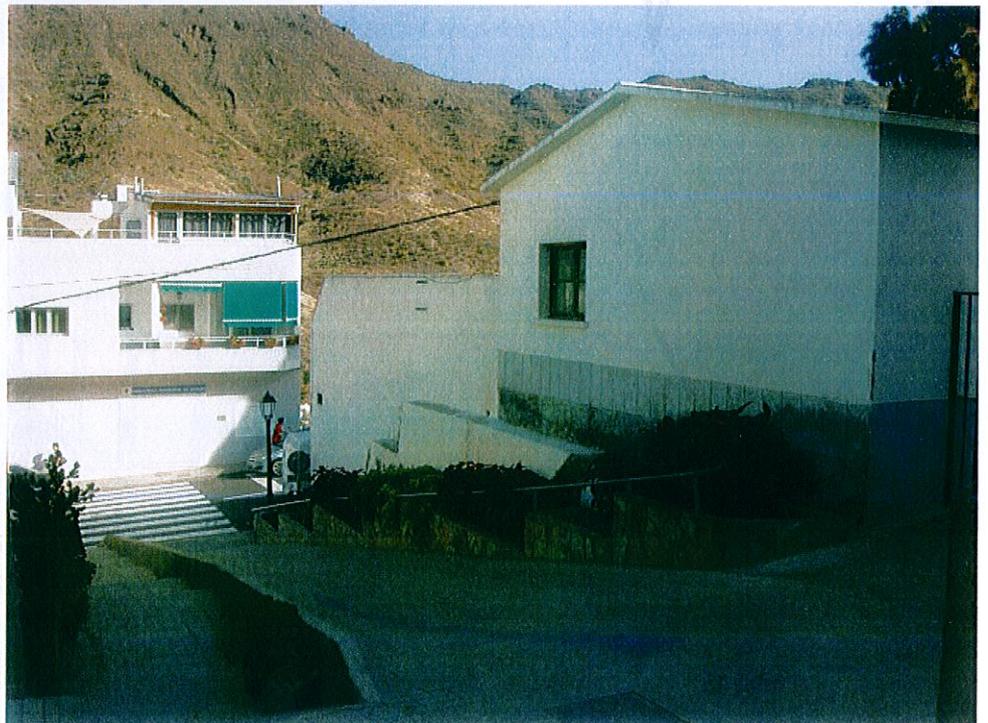
Fotografía 14

- Este: Viviendas de protección oficial (*Fotografía 15*).



*Fotografía 15*

- Sur: Vía pública peatonal (*Fotografía 16*).



*Fotografía 16*

- Norte: Departamento de Juventud y Cultura (*Fotografía 17*).



*Fotografía 17*

## 2.- Entorno.

Los terrenos que ocupan el antiguo complejo escolar, se insertan en una trama urbana, la correspondiente al casco de Mogán, consolidada por las infraestructuras de servicios públicos, al disponer de acceso por vía pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica, evacuación de aguas residuales, acceso peatonal con encintado de aceras y alumbrado público.

## 3.- Situación urbanística.

Atendiendo a la delimitación que figura en la ficha número 1.1.00049.09 del vigente << *Inventario General de Bienes y Derechos* >> (*Imagen 01*), los terrenos que ocupa el antiguo centro escolar se clasificarían, según disponen las vigentes << *NN.SS.* >>, como << *Suelo Urbano Residencial* >> (*Plano nº 5-6. Documento: Clasificación del Suelo Urbano y S.A.U.*); en su mayor parte dentro del ámbito de aplicación de la << *ORDENANZA ZONA IX* >> (*Plano nº 23. Documento: Suelo Urbano. Usos y Ordenanzas en Mogán*) (*Imagen 02*) y, en una menor dentro del ámbito de aplicación de la << *ORDENANZA ZONA IV* >>, en concreto aquella franja de su patio posterior (*Fotografías 07, 10, 12 y 15*) todo a lo largo de su lindero Este (*Viviendas de protección oficial*), y un ancho comprendido entre dicho lindero, que se establecería a lo largo de un muro de contención existente, y el cuerpo más saliente de la edificación correspondiente al antiguo centro escolar, todo ello tal y como se muestra en la << *Imagen 03* >>.



Avda. de La Constitución, 4 – C.P. 35140 – Mogán – Las Palmas – Tlfno. 928 158 800 - Fax 928 569 578 – N° Registro 01350120 – C.I.F.: P – 3501300 - B

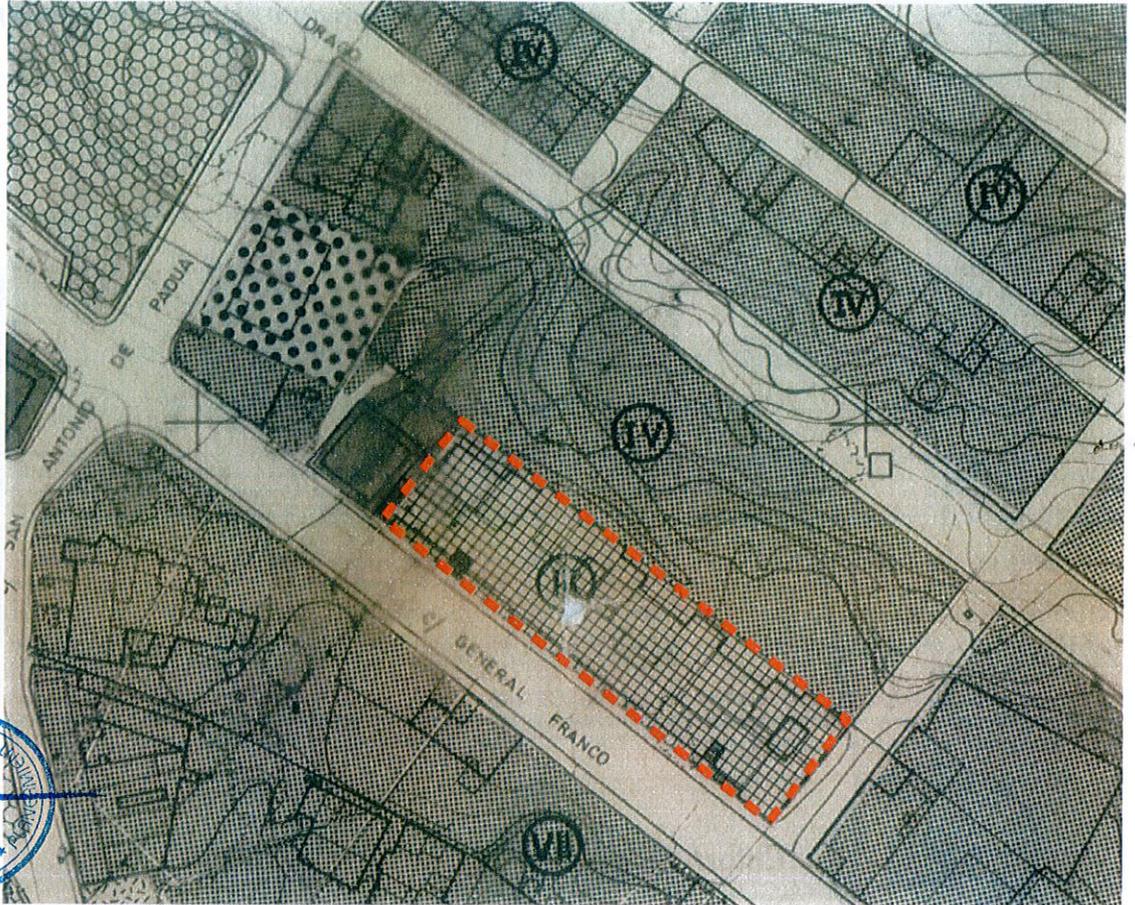
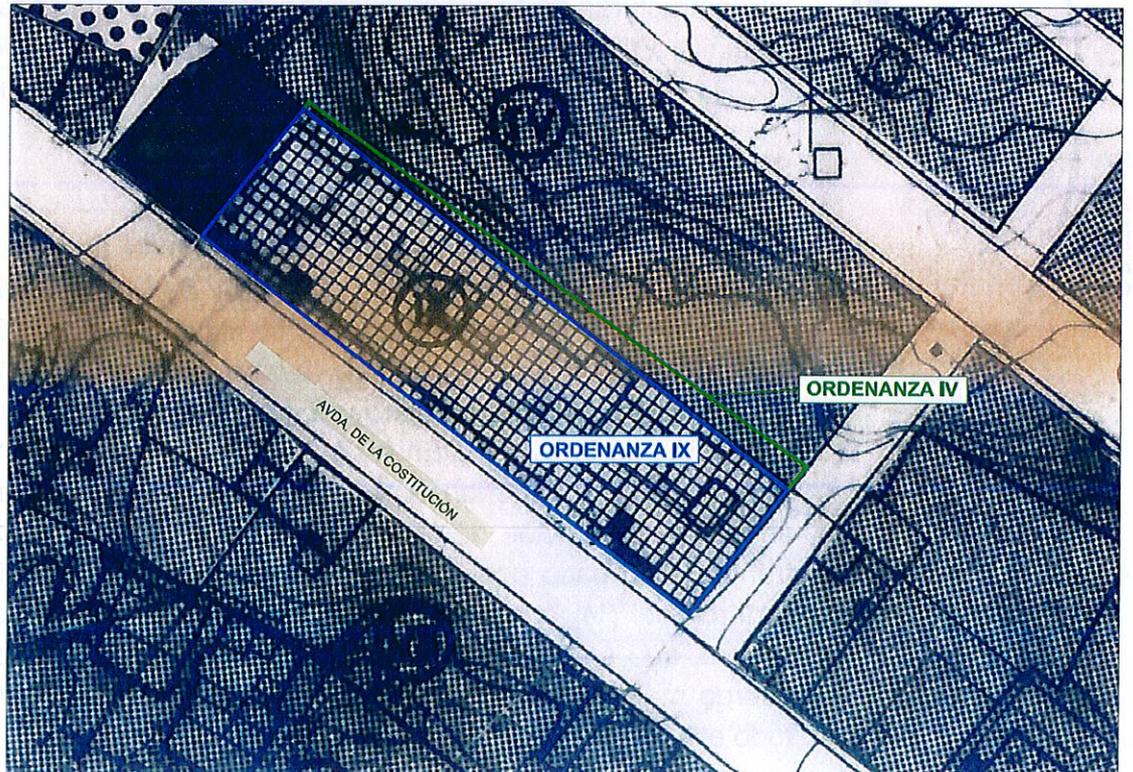


Imagen 02

Imagen 03





Según se recoge en el << Capítulo 6.- Ordenanzas de Aplicación en Suelo Urbano >>, de las << NN.SS. >>, la precitada << ORDENANZA ZONA IX >> se establece como sigue:

- Edificación: Aislada en el interior de las parcelas.
- Uso: Escolar.
- Altura: 3 plantas.
- Ocupación: 30 %.
- Retraqueos: 4 mts. a linderos.

Y la << ORDENANZA ZONA IV >>:

- Edificación entre medianeras.
- Uso: Residencial.
- Usos tolerados: Comercial, administrativo y sanitario.
- Altura: 2 plantas y ático.
- Ocupación: 100 % en planta baja.
- Retraqueos: 3 m. a fachada en ático.

Además de lo anterior, y como norma general, en su << Capítulo 5: Normas en Suelo Urbano >> se dispone, para aquellas partes de las edificaciones que hayan de destinarse a << Estacionamientos y Garajes >>, lo siguiente:

<< 5.30.- El número de plazas no podrá exceder del correspondiente a una plaza por cada 20 m<sup>2</sup>, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia. La solicitud de vado deba ser para un mínimo de 2 plazas.

5.31.- La altura libre de garajes no podrá ser menos de 2 metros.



5.32.- *Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados no necesitarán disposiciones especiales para su acceso, pudiendo utilizar el portal del inmueble cuando el garaje-aparcamiento sea para uso exclusivo de los usuarios del edificio en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de tres metros. La puerta de comunicación con el portal estará retranqueada como mínimo un metro con respecto a la salida del mismo de la caja de la escalera y a una distancia de la línea de fachada de cinco metros.*

*Los garajes-aparcamientos hasta 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso.*

5.33.- *La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción no superior al 0,1 por 100 en volumen de óxido de carbono, ajustándose en todo caso a la normativa vigente.*

6.34.- *Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios ajustados a la Normativa vigente. >>*

#### **4.- Destino actual de la edificación existente.**

En la actualidad, y que se tenga constancia, se están empleando los diferentes habitáculos del antiguo colegio de Mogán casco, principalmente, para el almacenamiento de diversa índole, tales como enseres de costura y fotografía, además de productos fitosanitarios; lo mismo, además del uso que se está dando, en exclusiva, a una de las antiguas aulas para la enseñanza que se imparte desde la escuela municipal de música.

### **C) PROPUESTA DE ORDENACIÓN:**

#### **1.- Delimitación ámbito << ORDENANZA ZONA X >>.**

Se establecería un nuevo ámbito de ordenanza de aplicación en el suelo urbano correspondiente al casco de Mogán, a denominar << ORDENANZA ZONA X >>, delimitado tal y como se muestra en la << Imagen 04 >>, que se

correspondería con el conjunto que en la actualidad conforman el ámbito de aplicación de la << ORDENANZA ZONA IX >> y aquella franja del patio posterior del antiguo centro escolar, todo a lo largo de su lindero Este, que en las vigentes << NN.SS. >> formaría parte del ámbito de aplicación de la << ORDENANZA ZONA IV >>.

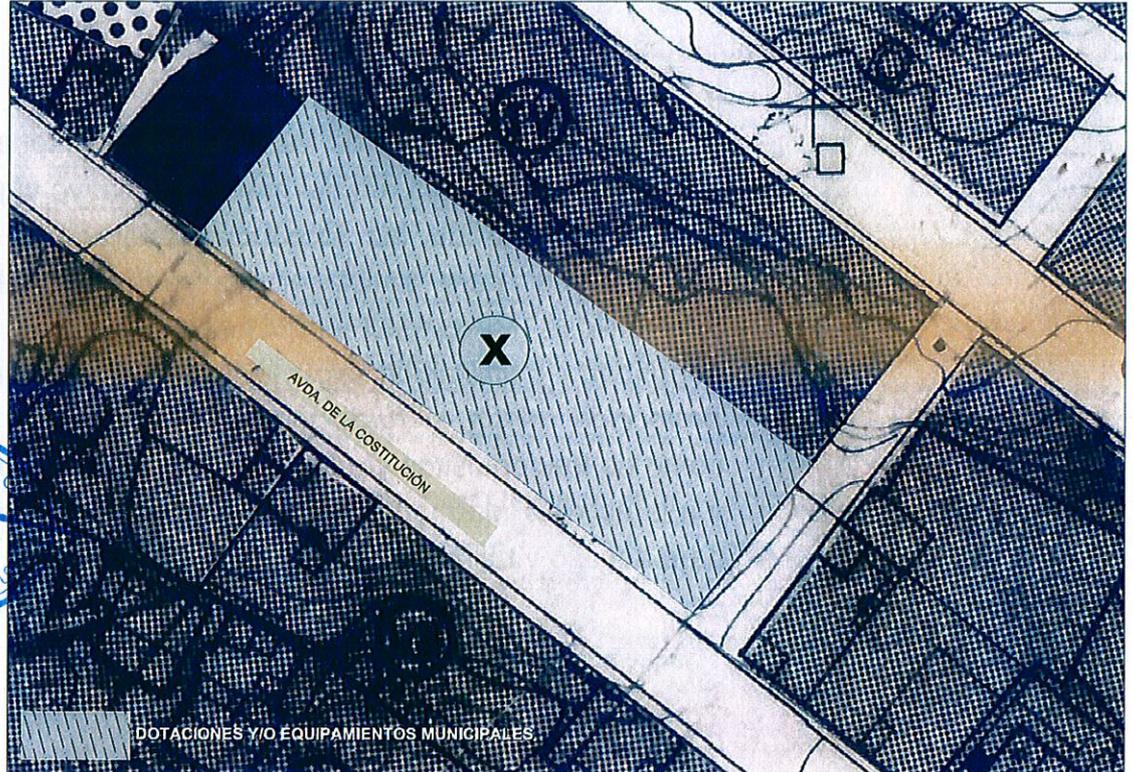


Imagen 04

## 2.- << ORDENANZA ZONA X >>.

Quedaría establecida la nueva << ORDENANZA ZONA X >> como sigue:

- Uso: Dotaciones y/o equipamientos municipales.
- Altura: 2 plantas.
- Ocupación: 100 %.
- Retranqueos niveles sobre rasante:
  - 3 metros con lindero Este.
  - Resto: libre.
- Retranqueos niveles sótano y semisótano: libre.



### 3.- Estacionamientos y garajes.

Se establece un nuevo régimen a considerar en << *Estacionamientos y Garajes* >> en el interior de edificios, en sustitución del que se establece en los artículos 5.30 a 5.34, ambos inclusive, de las << *NN.SS.* >>, en los siguientes términos:

- Se deberá dar el obligado cumplimiento de todas aquellas condiciones técnico – legales, a razón del marco normativo vigente en cada momento, regulador, tanto de las exigencias básicas de calidad, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad (*seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización, higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido y ahorro de energía y aislamiento térmico*), como de los requisitos y/o condiciones básicos relativos a la funcionalidad y a la accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para acceso y utilización de la edificación.

El presente documento consta de 14 (*CATORCE*) páginas.

Arguineguín, a 09 de julio de 2.018

Fdo.: Pedro Teodoro Rojo Riera