

MEMORIA DESCRIPTIVA.

A687-ED

1.- OBJETO DEL EXPEDIENTE.- El presente expediente tiene por objeto la redacción de un Estudio de Detalle respecto a las condiciones urbanísticas de la Parcela que se reseña más abajo.

2.- SITUACION.- Se trata de la Parcela n° 177 de la Urbanización Puerto Rico, T.M. de Mogán, Gran Canaria.

3.- PROPIEDAD.- El encargo se realiza por parte de
BUNGALOWS PUERTO RICO, S.A.
C/ Pérez Muñoz, n° 33. 1°
Las Palmas de Gran Canaria.

4.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA Y DE LA SOLUCION ADOPTADA.-

4.1. La presente Propuesta se justifica al amparo de lo dispuesto en el acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, de 17.11.87 de la Norma Subsidiaria del Municipio, que contempla la necesidad de redacción de Estudio de Detalle en los casos de aquellas parcelas que, como ésta, estuvieren situadas dentro del ámbito de Planes Parciales aprobados con anterioridad y que sufrieren detrimento de su capacidad edificatoria ante la aplicación de lo dispuesto en dicha Norma Subsidiaria para la edificación en ladera.

(Sic: "...Todo ello siempre que, en el suelo actualmente urbano, no se afecte el aprovechamiento urbanístico de cada parcela, en cuyo caso será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes quedando sin efecto en estos supuestos, las anteriores ordenanzas").

4.2. La solución que aquí se propone se basa en el preceptivo y total cumplimiento de la Ordenanza del Plan Parcial de Puerto Rico para edificación escalonada, así como respecto a las alineaciones y rasantes contempladas en el mismo para esta Parcela. Los usos y distribución de superficies destinadas a los mismos complimentan estrictamente lo dispuesto en el expediente de cambio de uso aprobado por la Consejería de Urbanismo del Gobierno Canario con fecha de Agosto del pasado año, del que se adjunta copia.

Todo ello, según se pormenoriza en los siguientes Apartados de esta Memoria.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *definitivamente*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 20 AGO. 1988
Mogán 14 NOV. 1988

El secretario,



4.3. La ordenación volumétrica que se propone, sin que pretenda ser la única posible, sí es cierto que resuelve el grave problema de la edificación dentro de la Normativa del Plan, y con voluntad de dotar de una buena calidad arquitectónica y paisajística a una parcela cuya topografía hace imposible el cumplimiento de las disposiciones de la Norma Subsidiaria referidas a número de alturas y separación de edificios sin que afecte gravemente a la capacidad edificatoria prevista. Es por ello que se hace imprescindible y plenamente justificado recurrir al mecanismo excepcional que la propia Norma contempla para estos casos.

4.4. A grandes rasgos, como puede verse en la documentación adjunta, la edificación se plantea en niveles, dos a dos, reservando los dos de cota inferior para una galería de locales comerciales, de acuerdo con lo ordenado por el cambio de uso vigente, con acceso directo desde la calle inferior y que, además, constituye un adecuado mirador en dos plantas, de uso público, que incrementa el interés general de la solución propuesta.

El siguiente nivel corresponde a la zona de piscina y solarium, y los siguientes a los Apartamentos.

Se adjunta plano justificativo de las zonas útiles de solar, al objeto de hacer patente la imposibilidad de otro tipo de edificación con separaciones de edificios superiores a las propuestas aquí, y de la disminución del número de alturas sin disminución sustancial de la edificabilidad.

5.- ALINEACIONES Y RASANTES.- Se respetan las existentes en el Plan, sin que se intervenga de ninguna forma en el sentido de su modificación.

Alineación: La de las calles existentes y deslinde con los colindantes.

Rasante: 2,50 m por debajo de la calle superior de la parcela.

6.- VIALES Y ESPACIOS LIBRES.- No se modifican los viales existentes ni se proyecta ninguno de nueva creación.

Los espacios libres existentes son los resultantes de la aplicación de la Normativa del Plan Parcial, siendo ajardinados más del 50 % de la superficie de los mismos.

DIUIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar que el presente expediente fué aprobado *delictivamente* 26 AGO. 1988, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 14 NOV. 1988
Mogán.



7.- ORDENACION DE VOLUMENES.- La ordenación propuesta desarrolla las especificaciones contenidas en el Plan Parcial de Puerto Rico, en todas sus determinaciones urbanísticas (ocupación, alturas, etc) y dentro de la Normativa que éste dispone para edificación escalonada en ladera.

8.- JUSTIFICACION CUANTITATIVA DE LA SOLUCION PROPUESTA (CONSERVACION DE LOS INDICES URBANISTICOS PERMITIDOS POR EL PLAN PARCIAL) .- El siguiente cuadro contempla el cumplimiento comparativo de los distintos índices urbanísticos reseñados en el Plan Parcial de Puerto Rico, complementándolos con lo dispuesto en el Cambio de Uso de la Parcela, ya mencionado.

	ORDENANZA	ESTUDIO DE DETALLE
8.1. Superficies:		
8.1.1. Construída		
Total	2.191,00 m ²	2.156,77 m ²
8.1.1.1. Apart°	1.314,60 m ²	1.202,88 m ²
8.1.1.2. Locales	876,40 m ²	799,19 m ²
8.1.1.3. Escaleras y Sup. comunes		154,70 m ²
8.2. Alturas:		
8.2.1. N° plantas	2 c/vertical	2 c/vertical
8.2.2. Alturas libres:		
8.2.2.1 Apartamentos	2,50 mín.	2,50 m
8.2.2.2 Locales	3,20 máx.	2,80 m
8.3. Ocupación:	33 %	33 %
8.4. Retranqueos:	4/3 m	4/3 m

Otros: La rasante según la Ordenanza y el Cambio de Uso está a los -2,50 m de la calle superior que limita la Parcela. En este Estudio de Detalle se toma esta condición sin variación alguna.

Como edificación escalonada, no se cortará más de dos plantas en una misma vertical, según los criterios hasta ahora aplicados por el Ilustre Ayuntamiento de Mogán y la Comisión de Puerto Rico.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *definitivamente*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 26 AGO. 1988

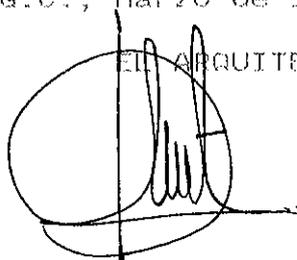
Mogán, 14 NOV. 1988
E. Secretario,



Por otra parte, se hace constar que la edificación a proyectar, según este Estudio, es "relativamente" escalonada, en el sentido de que su proyección vertical es de dos niveles en todos los casos, por lo que, en realidad, no hay aumento perceptible de la ocupación del 33 %, en cuanto que los cuerpos edificados no se desfazan ni proyectan en planta más que lo que harían si el terreno fuese horizontal. De aquí, una razón más para justificar la no aplicación automática de la Norma Subsidiaria, en tanto que más que de una tipología escalonada, de lo que en este caso se trata es de una edificación con plantas ordenancistas en un solar cuya topografía es severamente inclinada.

Las Palmas de G.C., Marzo de 1.988.

EL ARQUITECTO,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar que el presente expediente fué aprobado ^{definitivamente} ~~26 AGO. 1988~~, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de ~~26 AGO. 1988~~ ^{14 NOV. 1988}

Mogán, _____
El Secretario,

