

ESTUDIO



urbanismo      arquitectura      diseño

j.j.martínez altimira  
arquitecto

gravina 25 primero d  
tlf. 928.27.03.17 / fax: 928.26.14.44  
E.mail: altimira@arquired.es  
35010 las palmas de gran canaria

proyecto (ESTUDIO DE DETALLE)

RESIDENCIAL "LOS MANGUEROS"  
CONJUNTO DE APTOS., LOCALES Y  
PLAZAS DE APARCAMIENTO.

propiedad

Dn. FRANCISCO HERNANDEZ MATEO  
Dña. DOLORES BETANCOR LEON

situación

PARCELA N° 5 P.P.  
PLAYA DE MOGAN.  
T.M. DE MOGAN.

DOCUMENTACION ESCRITA:  
MEMORIA

expediente

MG-14

fecha

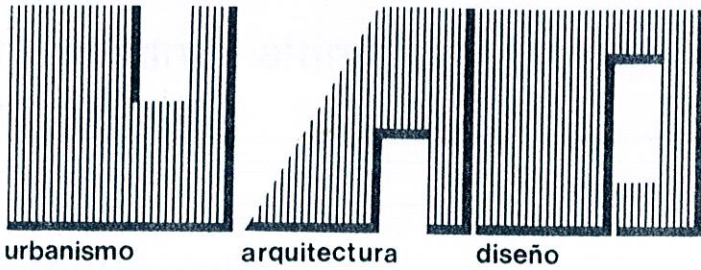
SEPT.-1999

sustituye a

dibujado

JAVIER PADILLA PADILLA  
PEDRO CASTELLANO VERA

# ESTUDIO



j.j. martínez altimira  
arquitecto

gravina 25.primerio d.tlf.27.03.17  
las palmas de gran canaria

## MEMORIA.

**PROYECTO:** ESTUDIO DE DETALLE.  
RESIDENCIAL "LOS MANGUEROS" (APARTAMENTOS, LOCALES Y PLAZAS  
DE APARCAMIENTO).

**PROMOTORES:** DN. FRANCISCO HERNÁNDEZ MATEO.  
DÑA. DOLORES BETANCOR LEÓN.

**SITUACION:** PARCELA Nº 5 P.P.  
PLAYA DE MOGAN.  
T.M. DE MOGAN.



### 1. PROMOTORES.

Dn. Francisco Hernández Mateo y Dña. Dolores Betancor León, con NIF. nº 42.503.351-H y 42.646.952- respectivamente y domicilio en la Carretera Vieja s/nº, Lomo Quiebres, Término Municipal de Mogán.

### 2. SITUACION Y SUPERFICIE DEL SOLAR.

El solar objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra situado en el Barranco de Mogán y se identifica como la Parcela nº 5 del P.P. de Playa de Mogán, siendo su forma trapezoidal tal como se aprecia en el plano nº 1. La fachada tiene una longitud de 70,00 m. aproximadamente en tanto que el fondo medio también es de 70,00 m. La superficie total resultante es de 4.900 M<sup>2</sup>.

### 3. GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL ENTORNO DEL SOLAR.

En estos momentos no hay edificaciones en los solares colindantes siendo la única existente la que se encuentra en el propio solar, tratándose de una vivienda unifamiliar aislada, domicilio de los propietarios de la parcela.

### 4. ANTECEDENTES.

Sobre el solar descrito, sus propietarios desean construir un conjunto residencial turístico. Dada la solución adoptada que implica la construcción con tres plantas de altura en un área de la edificación, se hace preceptiva la presentación del presente Estudio de Detalle, amparándose en la Normativa Urbanística que le es aplicable, cuyo cumplimiento se justificará mas adelante.

### 5. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Al solar, dada su situación, le es de aplicación la Normativa cuyos detalles mas destacados son:

- a.- Uso: Residencial Turístico y Comercial.
- b.- Superficie del Solar: 4.900 M<sup>2</sup>.
- c.- Máxima Superficie en Construcción Residencial: 1.994 M<sup>2</sup>.
- d.- Máxima Superficie en Construcción Comercial: 145,00 M<sup>2</sup>.



- e.- Ocupación: El 35 % de la superficie del solar como máximo.
- f.- Número Máximo de plantas: 3.
- g.- Número Mínimo de Aparcamientos: 17.
- h.- Número Máximo de Camas: 80.
- i.- Retranqueos: A linderos medianeros laterales 4,00 m. Al borde de la Carretera en el lindero trasero 22,00 m. y a fachada no es obligatorio el retranqueo.

## 6. PROGRAMA DE NECESIDADES Y SOLUCIÓN PROPUESTA

Por parte de los promotores se ha planteado la construcción de un conjunto residencial con 40 unidades alojativas, cuatro locales comerciales y una amplia zona ajardinada dotada de piscina.

La zonificación del conjunto viene determinada por la existencia en el solar de un vivienda, domicilio habitual de los promotores, que se pretende mantener y no solo eso sino que participando del equipamiento del conjunto disfrute, no obstante, de un cierto grado de privacidad y disponga de una determinada área de jardín para su uso y disfrute exclusivo. Lo expuesto unido a la topografía del solar ha dado como resultado la solución propuesta en la que el programa edificatorio se desarrolla entorno a una amplia franja central en la que se encuentran de un lado las piscinas y jardines comunes y de otro la casa existente con su jardín privativo.

Hacia la ladera, en terrazas se proyectan tres hiladas de apartamentos con diez unidades cada una, lo que hace un total de 30. Lindando con la vía de nueva apertura que discurre por el barranco se dispone un cuerpo edificatorio de dos plantas de altura dando a fachada los locales comerciales que se encuentran en planta baja y dando a la vía y al interior, es decir, con vistas a la zona de piscinas y jardines ocho apartamentos, cuatro en planta baja y cuatro en planta alta. En el centro, dando a la vía y con acceso directo desde la misma, frente a la casa, se disponen los aparcamientos y a su derecha, los dos apartamentos restantes que completan el total de cuarenta y dos camas permitidos.

## 7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

- a.- Uso: Se proyecta la construcción de 40 apartamentos y cuatro locales comerciales.
- b.- Superficie del Solar: La establecida en el P.P. (4.900 M<sup>2</sup>)



- c.- Superficie en Construcción Residencial: Los 1.994 M<sup>2</sup>. establecidos en el P.P.
- d.- Superficie en Construcción Comercial: Los 145 M<sup>2</sup>. establecidos en el P.P.
- e.- Ocupación:
  - Nivel 0: Superficie Computable en Ocupación: 385,50 M<sup>2</sup>.  
Porcentaje de Ocupación: 7,87% < 35%
  - Nivel 1: Superficie Computable en Ocupación: 724,80 M<sup>2</sup>.  
Porcentaje de Ocupación: 14,79% < 35%
  - Nivel 2: Superficie Computable en Ocupación: 481,60 M<sup>2</sup>.  
Porcentaje de Ocupación: 9,83% < 35%
  - Nivel 3: Superficie Computable en Ocupación: 481,60 M<sup>2</sup>.  
Porcentaje de Ocupación: 9,83% < 35%
- g.- Aparcamientos: Se proyectan 18 aparcamientos en superficie superando los 17 exigidos.
- h.- Número de Camas: Se proyectan 40 apartamentos de un dormitorio, total 80 camas.
- i.- Retranqueos: Lindero trasero superior a 22 m. de la línea de la carretera. Laterales superior a 4,00 m. Frontal a línea de fachada.

#### 8. OTRAS NORMAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

El resto de normas edificatorias de obligado cumplimiento son:

- NBE-CPI 96.
- NBE-CT 79.
- NBE-CA 81.
- NBE-QB90.
- NBE-AE 88.
- EHE-98.

Se contemplarán y desarrollarán en el Proyecto Básico y de Ejecución.

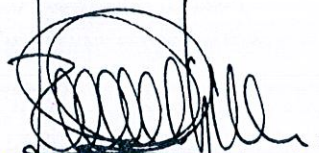


**9. RELACIÓN DE PLANOS.**

- Plano nº 1: SITUACIÓN.  
Plano nº 2: TOPOGRÁFICO.  
Plano nº 3: PLANTA GENERAL DE RETRANQUEOS.  
Plano nº 4: PLANTA GENERAL NIVEL 0 - IMPLANTACIÓN.  
Plano nº 5: PLANTA GENERAL NIVEL 0 - ZONIFICACIÓN.  
Plano nº 6: PLANTA GENERAL NIVEL 1 - IMPLANTACIÓN.  
Plano nº 7: PLANTA GENERAL NIVEL 1 - ZONIFICACIÓN.  
Plano nº 8: PLANTA GENERAL NIVEL 2 - IMPLANTACIÓN.  
Plano nº 9: PLANTA GENERAL NIVEL 2 - ZONIFICACIÓN.  
Plano nº 10: PLANTA GENERAL NIVEL 3 - IMPLANTACIÓN.  
Plano nº 11: PLANTA GENERAL NIVEL 3 - ZONIFICACIÓN.  
Plano nº 12: SECCIÓN (A-A').

Las Palmas de Gran Canaria, Septiembre de 1.999

EL ARQUITECTO.



J.J. martínez altimira  
arquitecto

gravina 25. primero d. tlf. 27.03.17  
las palmas de gran canaria

