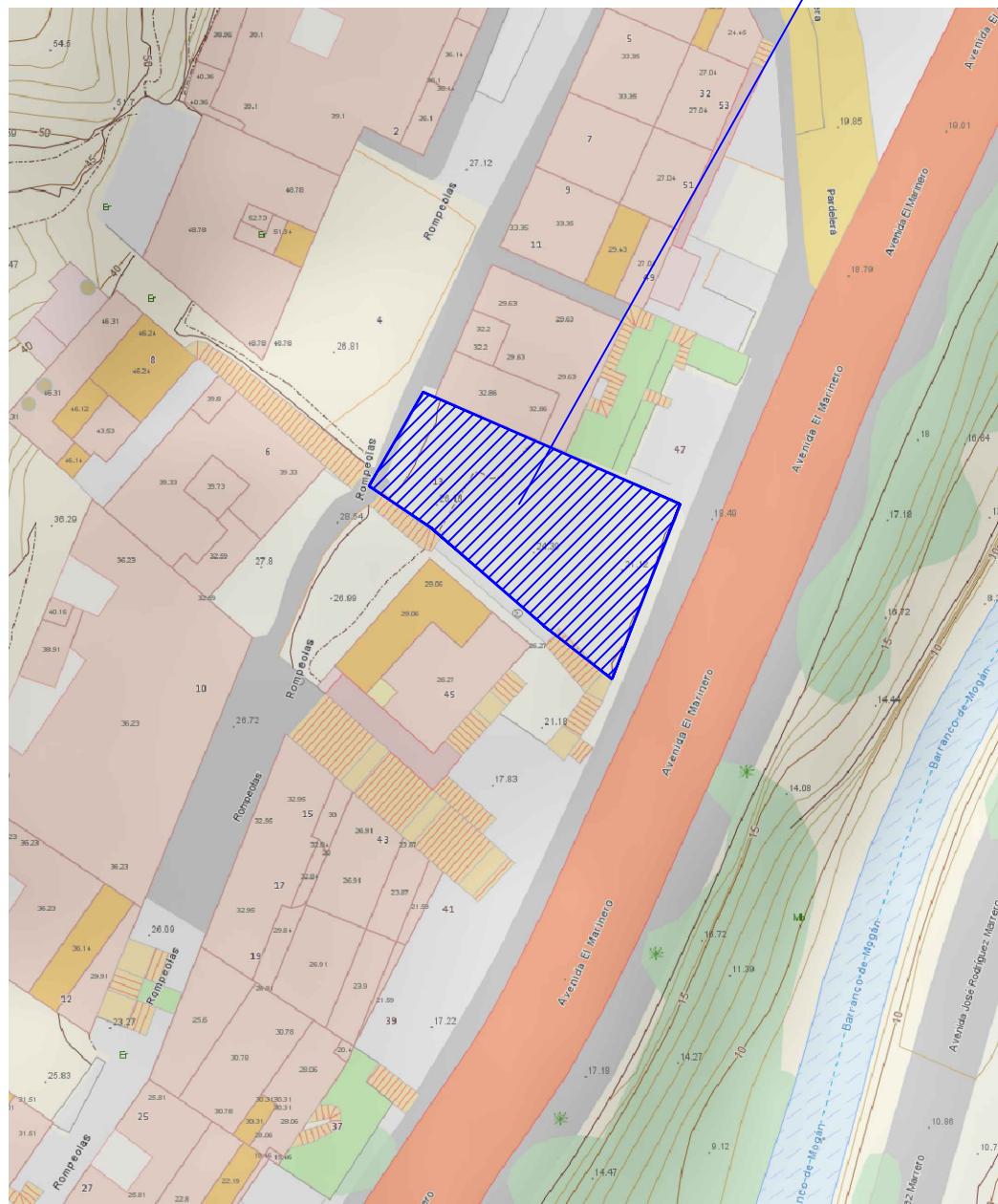


SITUACION Y EMPLAZAMIENTO





Categoría y subcategoría del suelo

SUC

Suelo urbano residencial

Clasificación y categorización del suelo

Clasificación: Suelo urbano

Categoría: Suelo urbano consolidado

Zonificación

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, publicado el 19/01/2023 en el BOC 013/23

Etiqueta

C-11 -Subzona de la zona C. Aptitud Estructurante. Clasificadas para crecimiento regular, de suelos urbanos

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Modificación Puntual de las Ordenanzas en Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Mogán (Parcela Mínima), publicada el 13/12/1993 en el BOC 157/93

Etiqueta

#

Denominación de la zona de edificación: Playa de Mogán - Zona 4 Residencial

Condiciones de la parcela

Superficie mínima de parcela (m²):

120,00

Observaciones - Para la parcela urbana queda. A efectos de parcelaciones y reparticiones deberán cumplirse las dimensiones mínimas establecidas en cuanto a fachada y parcela mínima. En casco urbano permanente tienen cabida las parcelas inferior a los 120 m², con la condición de que se traten de parcelas adquiridas antes de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Mogán o que se encuentren entre los edificios consolidados.

Condiciones de disposición de la edificación

Separación mínima entre edificios (m):

100,00 : Observaciones - En planta baja. # 80,00 : Observaciones - En planta alta. #

Condiciones de intensidad de la edificación

Otras determinaciones:

Retrancosos : 14,75 : Observaciones - Respecto del eje.

Fachada mínima : 8,00 : Observaciones - En la vía pública, para solares con superficie inferior a 180 m².

#

Fachada mínima : 9,00 : Observaciones - En casco urbano permanente tienen cabida las parcelas con longitud de fachadas menor de los 6 mts con la condición de que se traten de parcelas adquiridas antes de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Mogán o que se encuentren entre los edificios consolidados.

#



ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ACTUACIONES DE DOTACIÓN)

AH-REU-R4

DESCRIPCIÓN

La puerta de entrada al núcleo comienza con el desarrollo del suelo residencial de Tomoquiera. Este área homogénea de recualificación de la escena urbana comprende las parcelas con ordenanza IV situadas en la calle Avenida El Marinero.

Con objeto de dar una mayor actividad y tránsito a la Avenida del Marinero y facilitar la permeabilidad de las plantas bajas propiciando la eliminación de los muros ciegos a cota de calle, como medida para incrementar la vegetación natural, procurando una mayor influencia pública en este tramo más alejado del centro. Para ello se establece esta área homogénea de recualificación de la escena urbana custio en continuidad con las áreas homogéneas de recualificación de escena urbana planteadas en esta vía. La generación de pequeños talleres, o comercio de proximidad en este tramo de la avenida facilitará la vigilancia natural al generar una mayor actividad peatonal.

ESQUEMA ÁREA HOMOGÉNEA



BENEFICIOS DE LA APLICABILIDAD DEL AH-REU-R4

TIPO DE ACTUACIÓN	PREDOMINANTE	CONSECUENTE
Bienestar integral. Salud física y mental	SI	
Adaptación y Mitigación al Cambio Climático	SI	
Perspectiva de Género y Edad	SI	-

ALINEACIÓN CON LA TAXONOMÍA VERDE EUROPEA

AH-REU-R4

ÁREA HOMOGÉNEA DE RECUALIFICACIÓN DE LA ESCENA URBANA 4

SITUACIÓN DE PARTIDA

USO PRINCIPAL	Norma zonal IV Residencial*
USO ALTERNATIVO	Terciario en la modalidad comercio, taller y artesanía
USO COMPLEMENTARIO	Terciario en la modalidad comercio, taller y artesanía en planta baja.
USO AUXILIAR	Infraestructura en su modalidad de transporte, en su tipología de aparcamientos (garaje).
USOS PROHIBIDOS	Los no integrados expresamente en el uso principal, alternativo, complementario o auxiliar conforme al régimen de usos previsto en la presente Ordenanza.
NE PLANTAS	2 plantas *
ALTURA	6 m.
PARCELA MÍNIMA	130 m ²
EDIFICABILIDAD	1,8 m ² /m ²
OCCUPACIÓN	100% en PB y 80% en planta alta *



Incremento máximo 0,4 m²/m²

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PARA LA RECUALIFICACIÓN DE LA ESCENA URBANA

CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN PARA MATERIALIZAR EL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

USO PRINCIPAL	Norma zonal IV Residencial*
USO ALTERNATIVO	Terciario en la modalidad comercial, taller y artesanía
USO COMPLEMENTARIO	En el caso de integración en la modalidad comercial, Terciario, en la modalidad de comercio (comercio de proximidad) y en la modalidad de oficina.
USO AUXILIAR	Infraestructura en su modalidad de transporte en su tipología de aparcamientos (garaje).
USOS PROHIBIDOS	Los no integrados expresamente en el uso principal, alternativo, complementario o auxiliar conforme al régimen de usos previsto en la presente Ordenanza.
NE PLANTAS	3 plantas**
ALTURA	12 m.*
PARCELA MÍNIMA	150 m ²
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD MÁXIMO	0,4 m ² /m ²
RETIRANOSOS	El retranqueo responderá a la altura de fachada según planimetria.
OCCUPACIÓN	La ocupación en PB será de altura de planta edificable y 60% en planta alta. La construcción deberá ser escalonada adaptando al terreno en el que se sitúa. La disposición en el terreno se hará de manera que el eje descrito por la Unión del punto medio de cada planta construida se desarrolle paralelo al descrito por el terreno. Igualmente, la vertical en cualquier punto no superará más de 2 plantas, ni la altura aparente superará más de 8 plantas.

La materialización de los incentivos no suponen en ningún caso el incremento del volumen edificado, su materialización se lleva a cabo dentro de uso con aprovechamiento luctuoso a las plantas ya construidas.

La materialización de dicho incremento está sujeta a las condiciones a favor del Ayuntamiento que, como contraprestación, se deben pagar los incrementos de edificabilidad establecidos en esta área homogénea.

El incremento de edificabilidad establecido en esta área homogénea deberá materializarse en la planta en contacto con la Av. Del Marinero y destinarse a los usos complementarios, nulos al uso principal.

Los cerramientos en PB deberán garantizar la relación entre esta planta y el espacio público, asegurando la vigencia natural mediante la ubicación de materiales no opacos.

*1 En todo el ámbito de actuación de la presente Norma Particular, los inmuebles de uso residencial en los que se lleve a cabo la actividad de alquiler como vivienda vacacional, estarán sujetos a las condiciones específicas contempladas en el artículo 18.- de la legislación de alquiler de vivienda.

**2 - Torniquete desde el punto medio de la elevación oficial de calle de la parcela.

**3 - Medidor desde el punto medio de la elevación oficial de calle de la parcela. En el caso de que la parcela tuviera elevación a dos niveles, se considerará la calle de menor cota, permitiéndose entonces una altura de 3,00 metros medidos desde la calle de menor cota.

**4 - Torniquete desde el punto medio de la elevación oficial de calle de la parcela. Dicha elevación se realizará mediante una construcción escalonada ascendente al terreno de manera que la vertical en cualquier punto no superase más de 2 plantas, ni la altura aparente superase más de 8 plantas. En este caso la altura máxima total será de serie 9,00 metros.

MEDIDAS AMBIENTALES CORRECToras

Se deberán observar aquellas medidas correctoras contenidas en los capítulos VII, VIII del Título III de la Normativa que sean de aplicación a la actuación correspondiente.

CUMPLIMENTO DE DEBERES

CESIONES

- El cálculo de cesiones obligatorias derivadas de incrementos de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación, según el estíndar dotacional de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, que corresponde a un 0,47m²/Uda

Se deberán observar aquellas medidas correctoras contenidas en los capítulos VII, VIII del Título III de la Normativa que sean de aplicación a la actuación correspondiente.

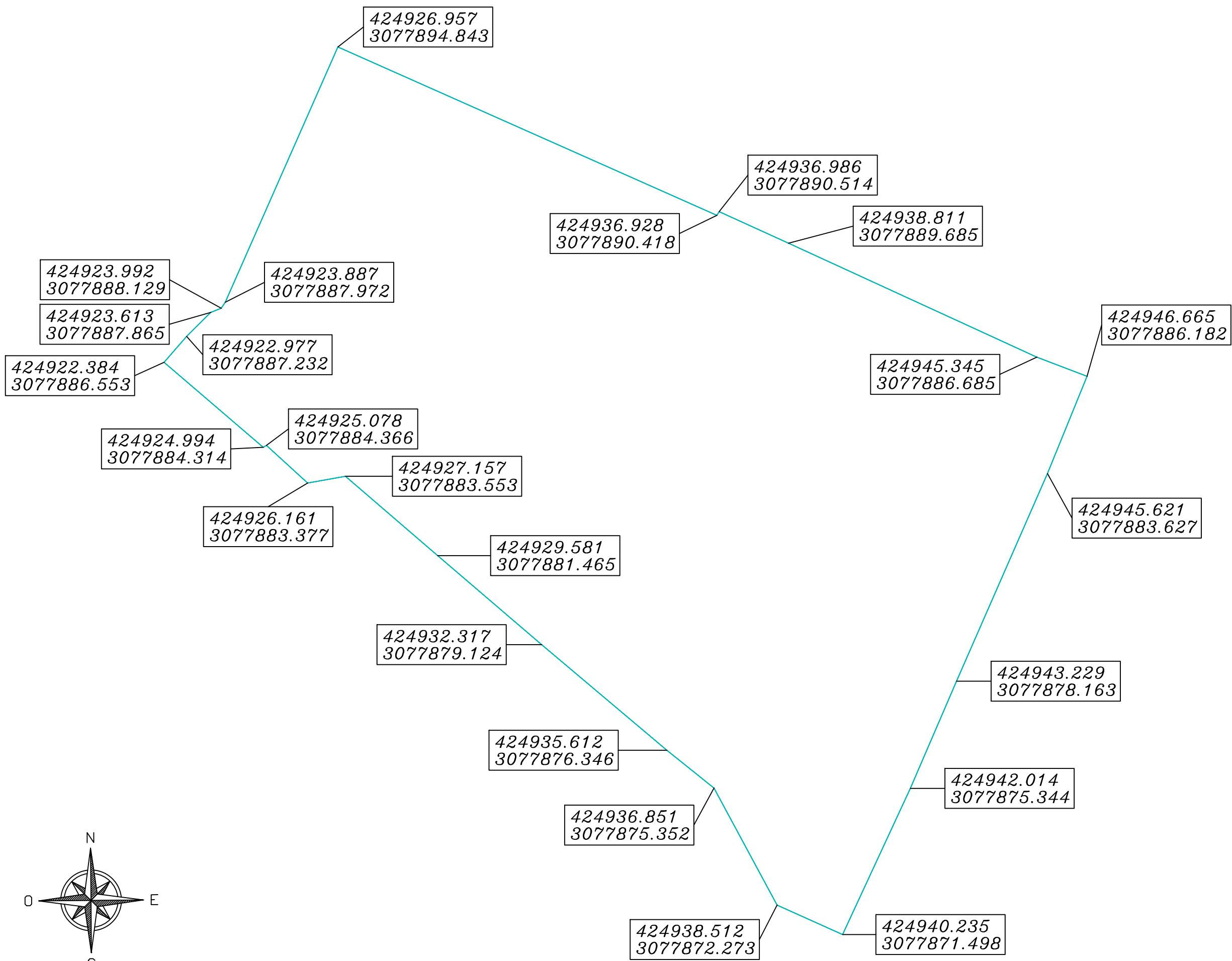
AFECCIONES SECTORIALES

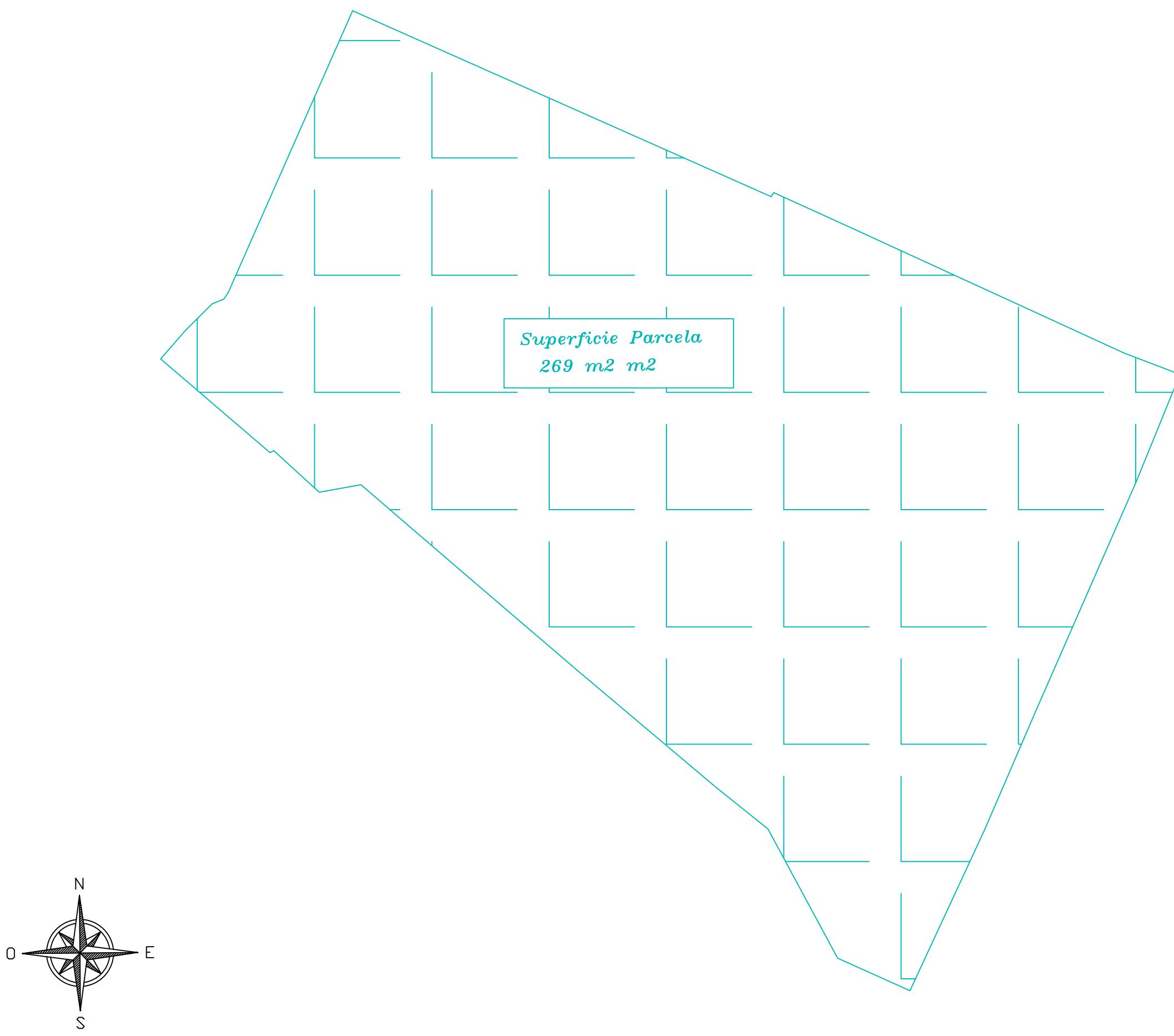
Se deberán observar aquellas medidas correctoras contenidas en los capítulos VII, VIII del Título III de la Normativa que sean de aplicación a la actuación correspondiente.

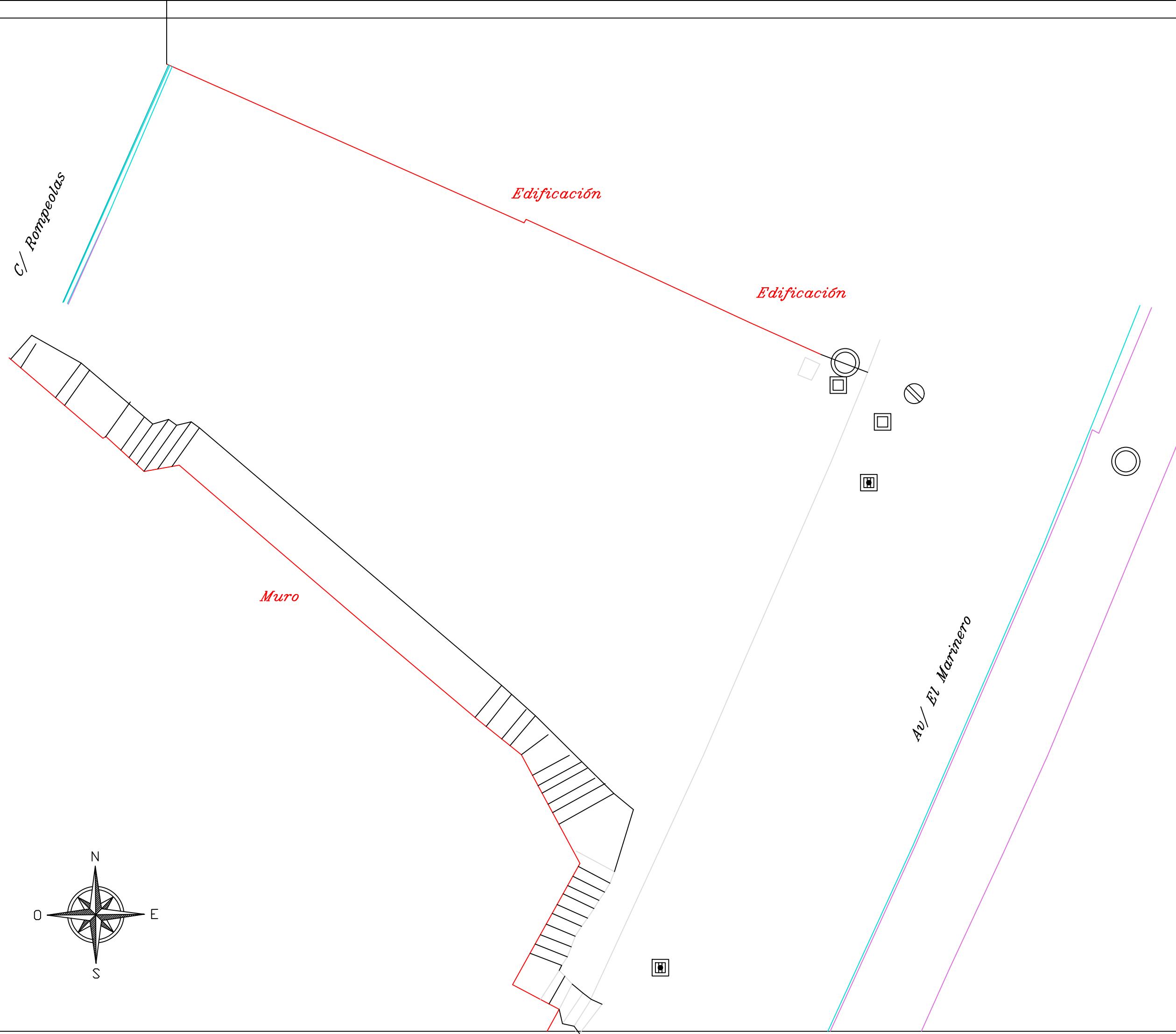
PLUSVALIAS

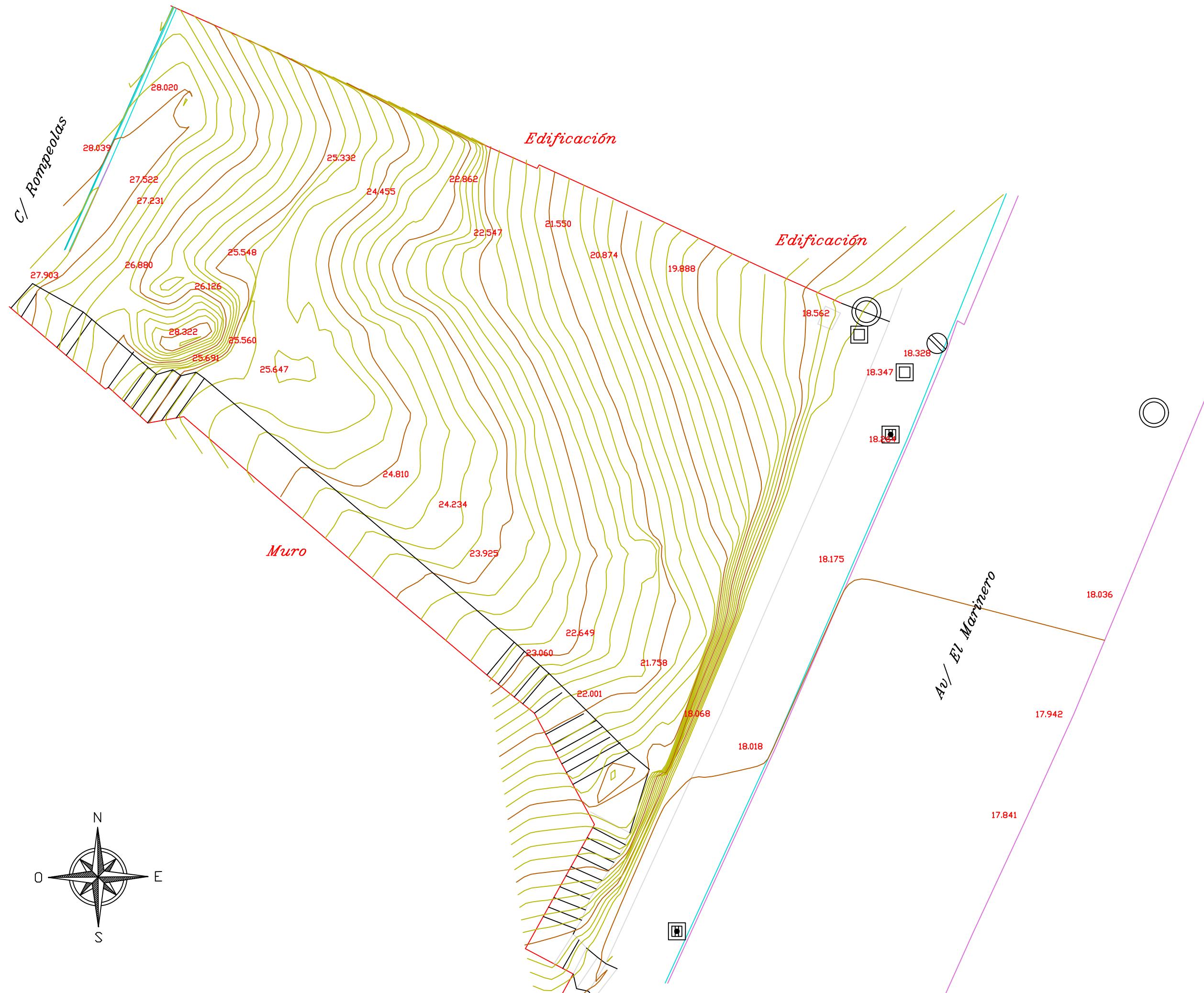
En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incrementos de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

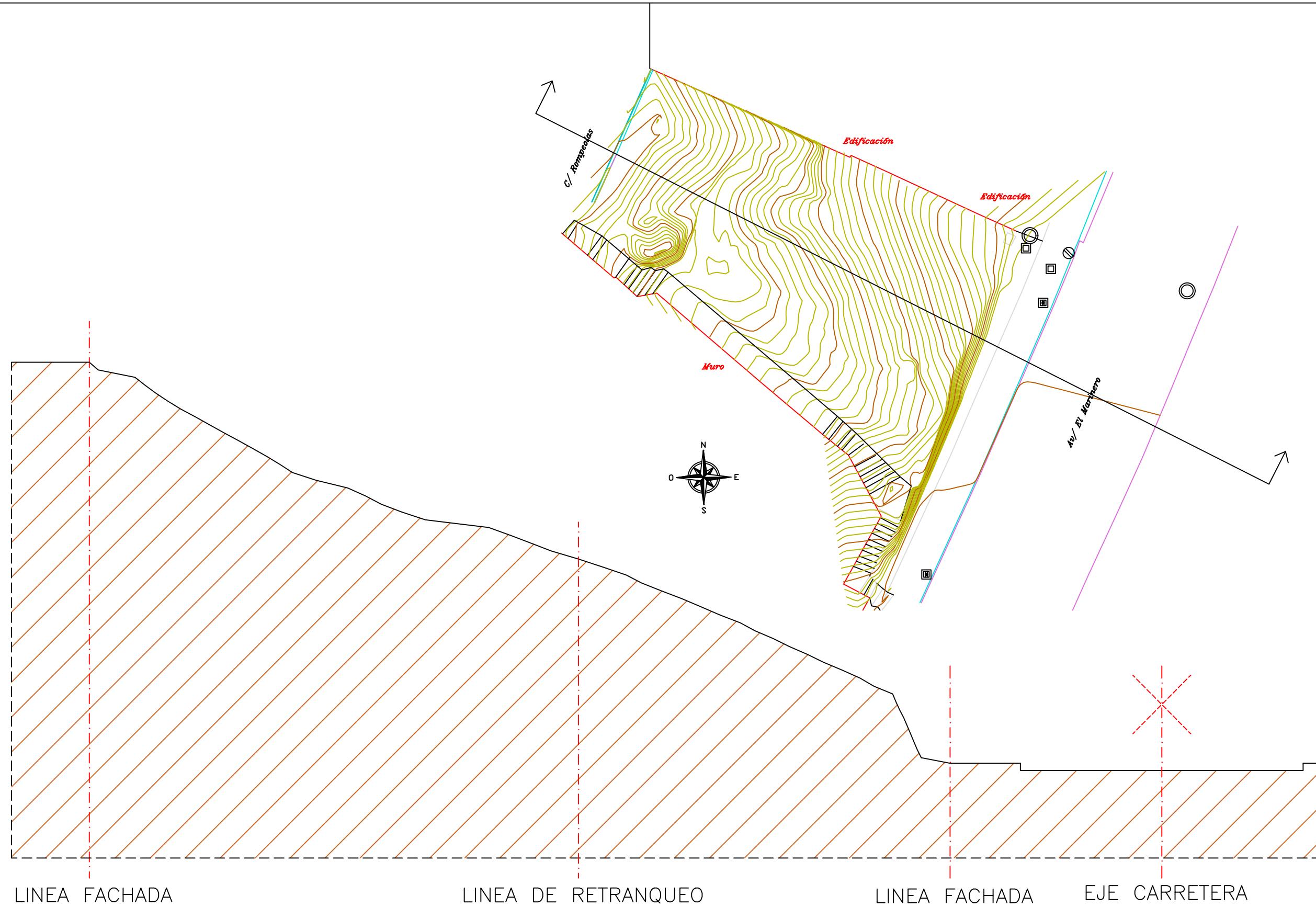


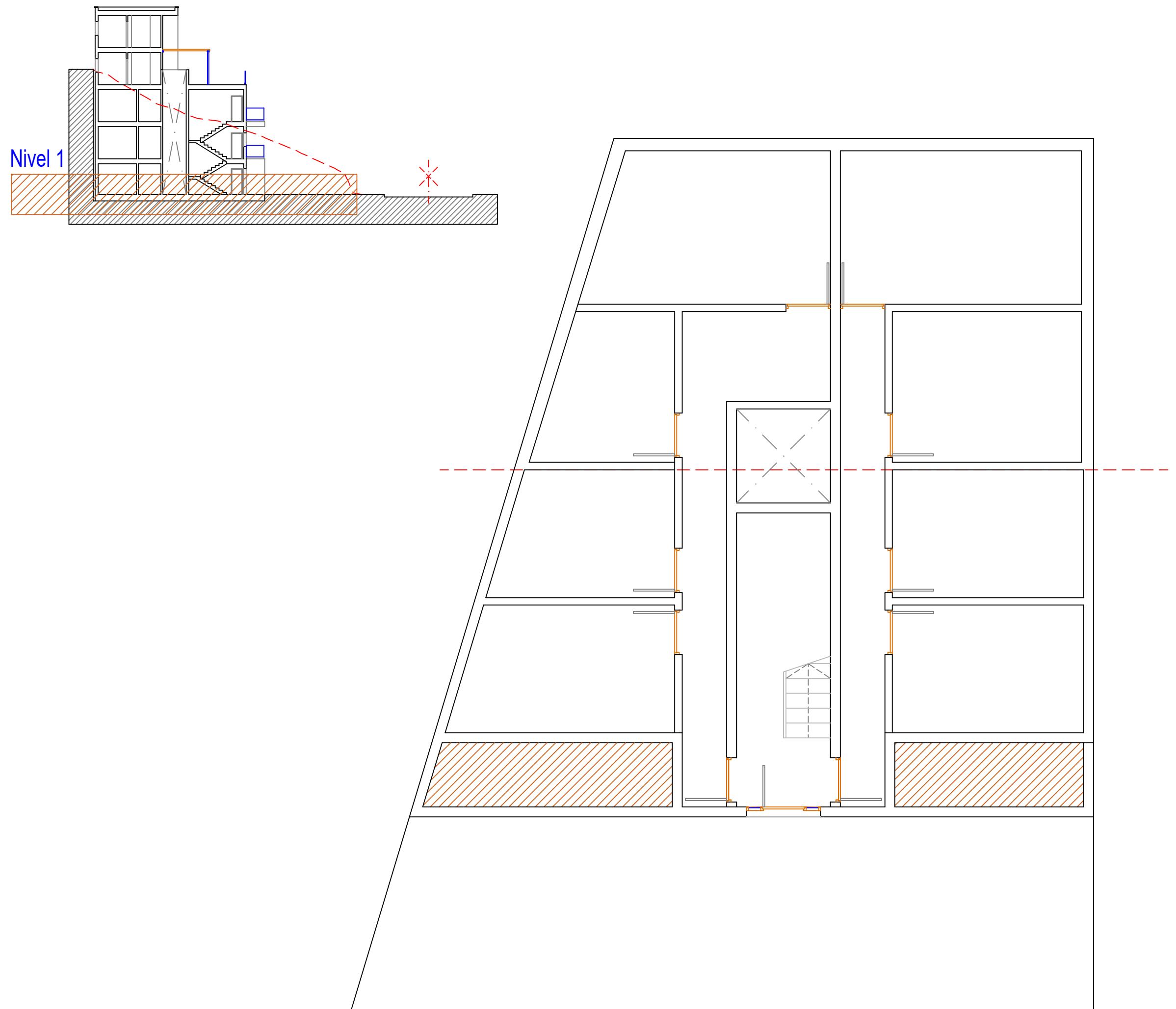


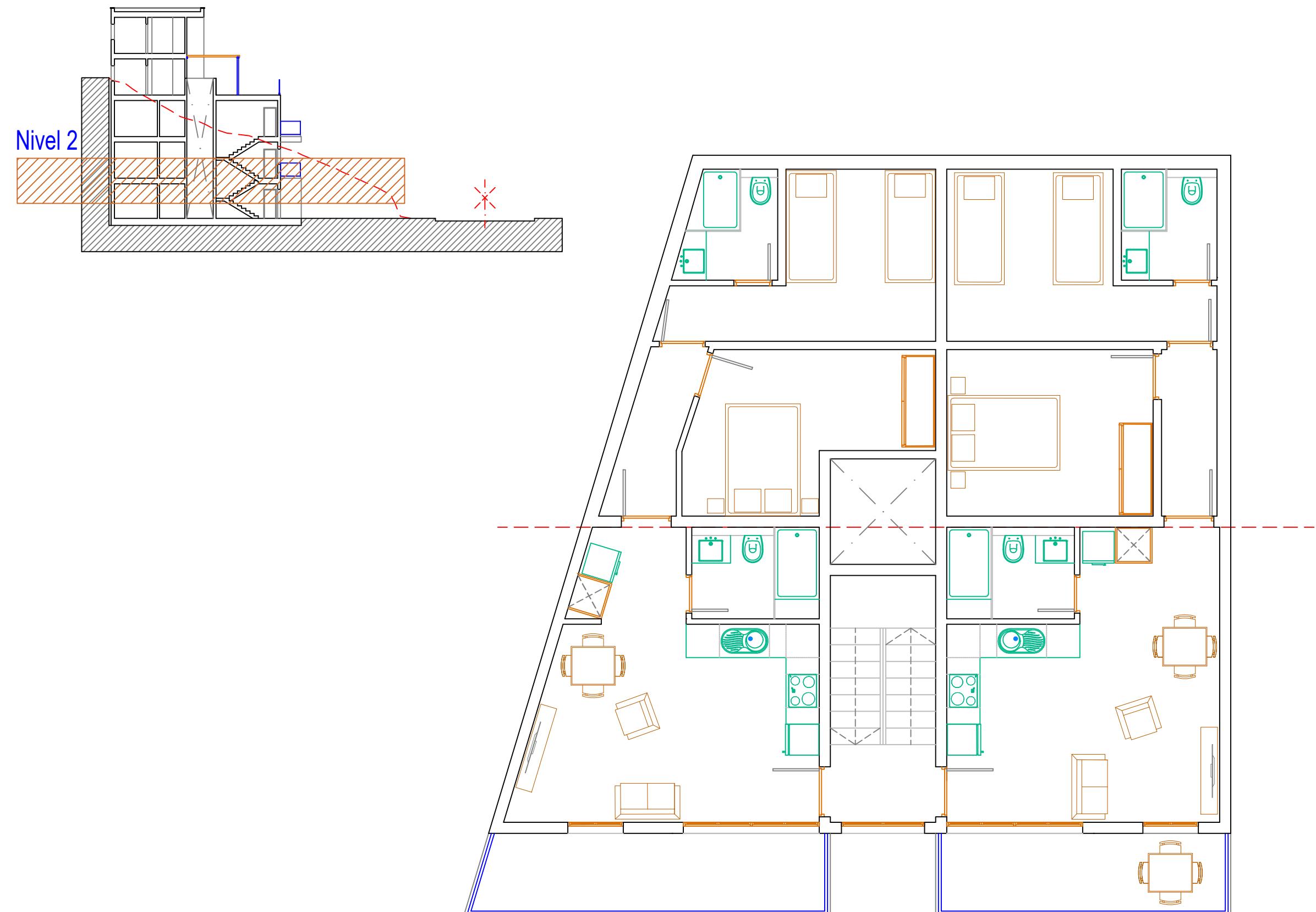


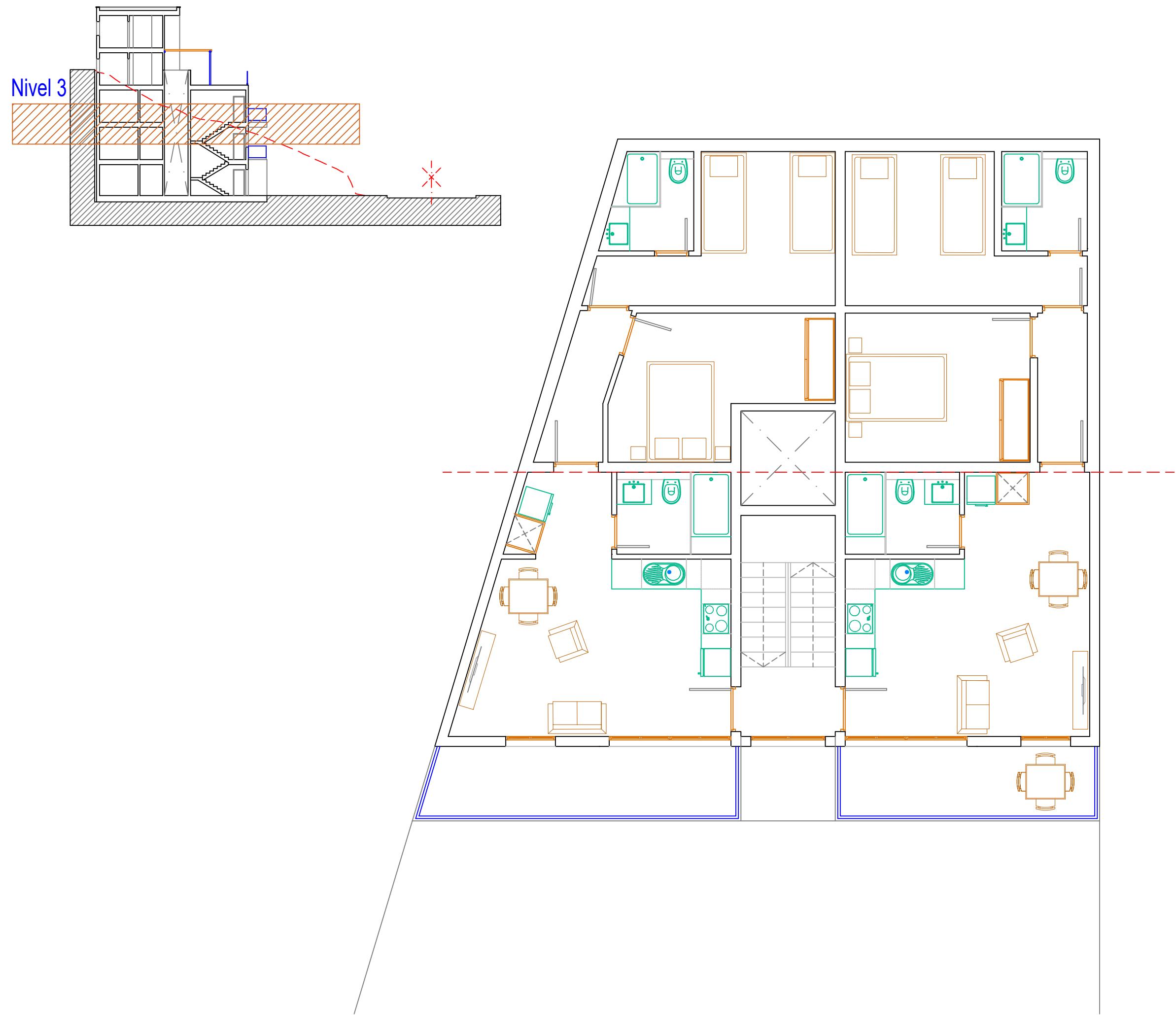


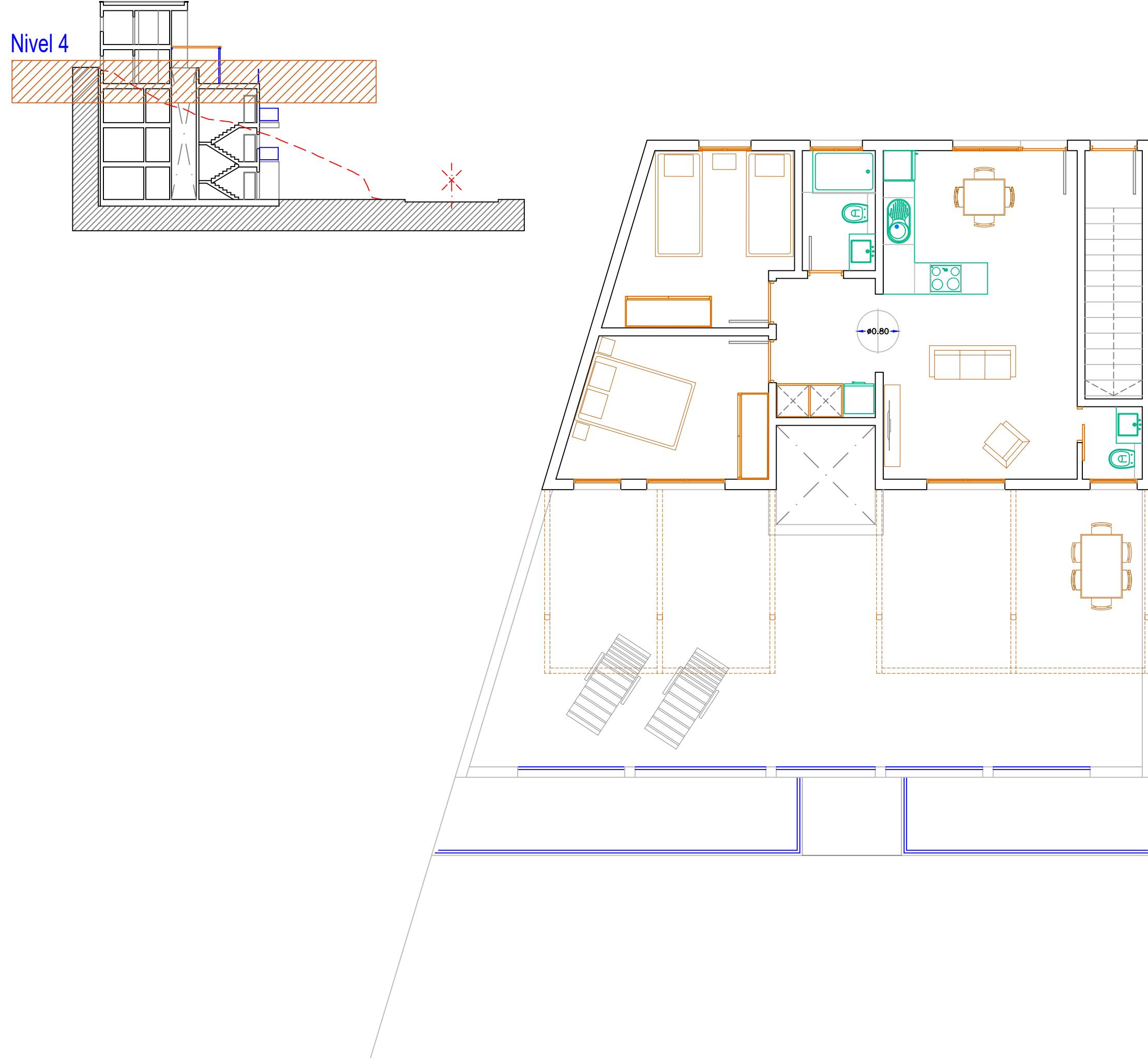


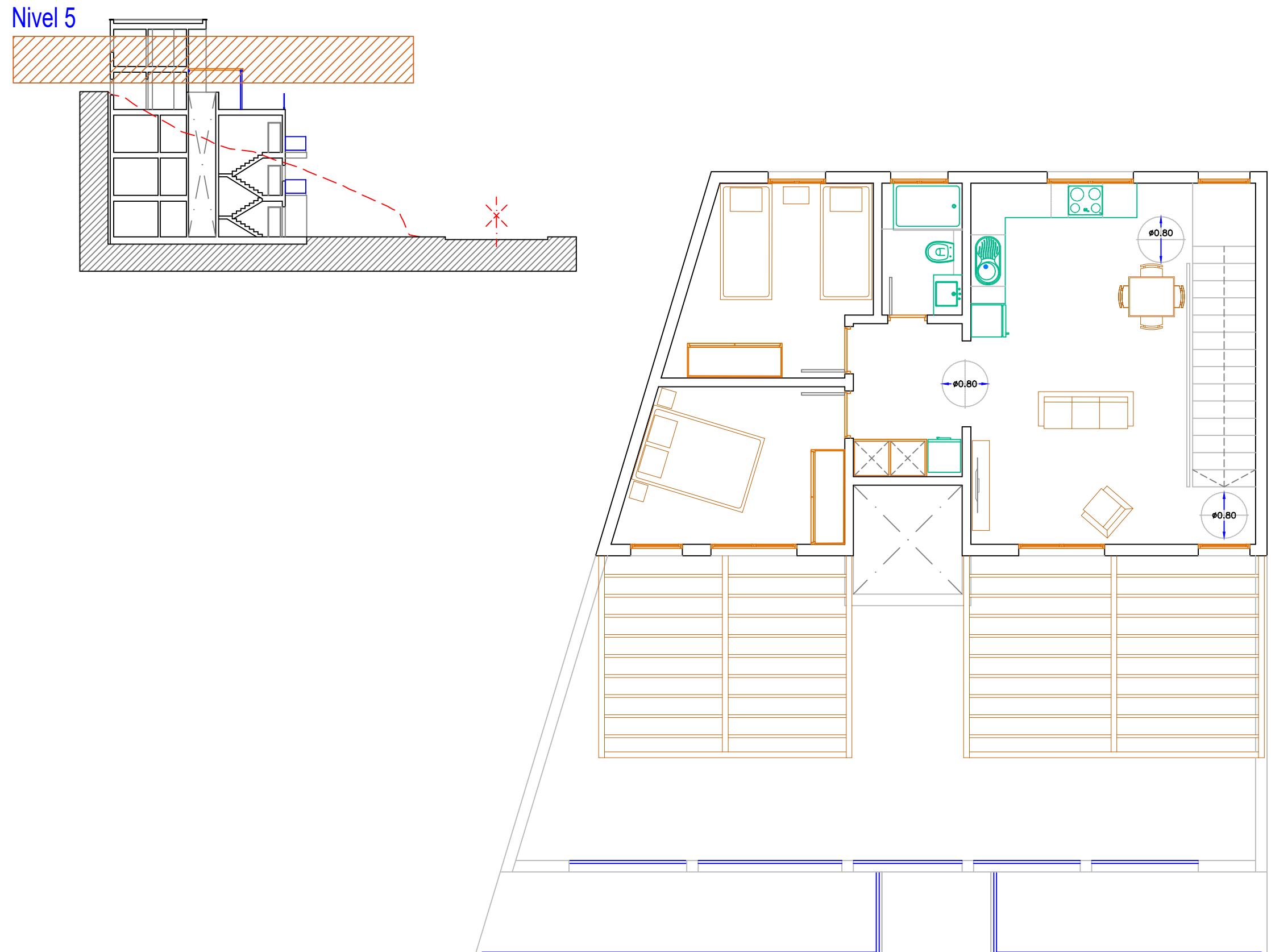




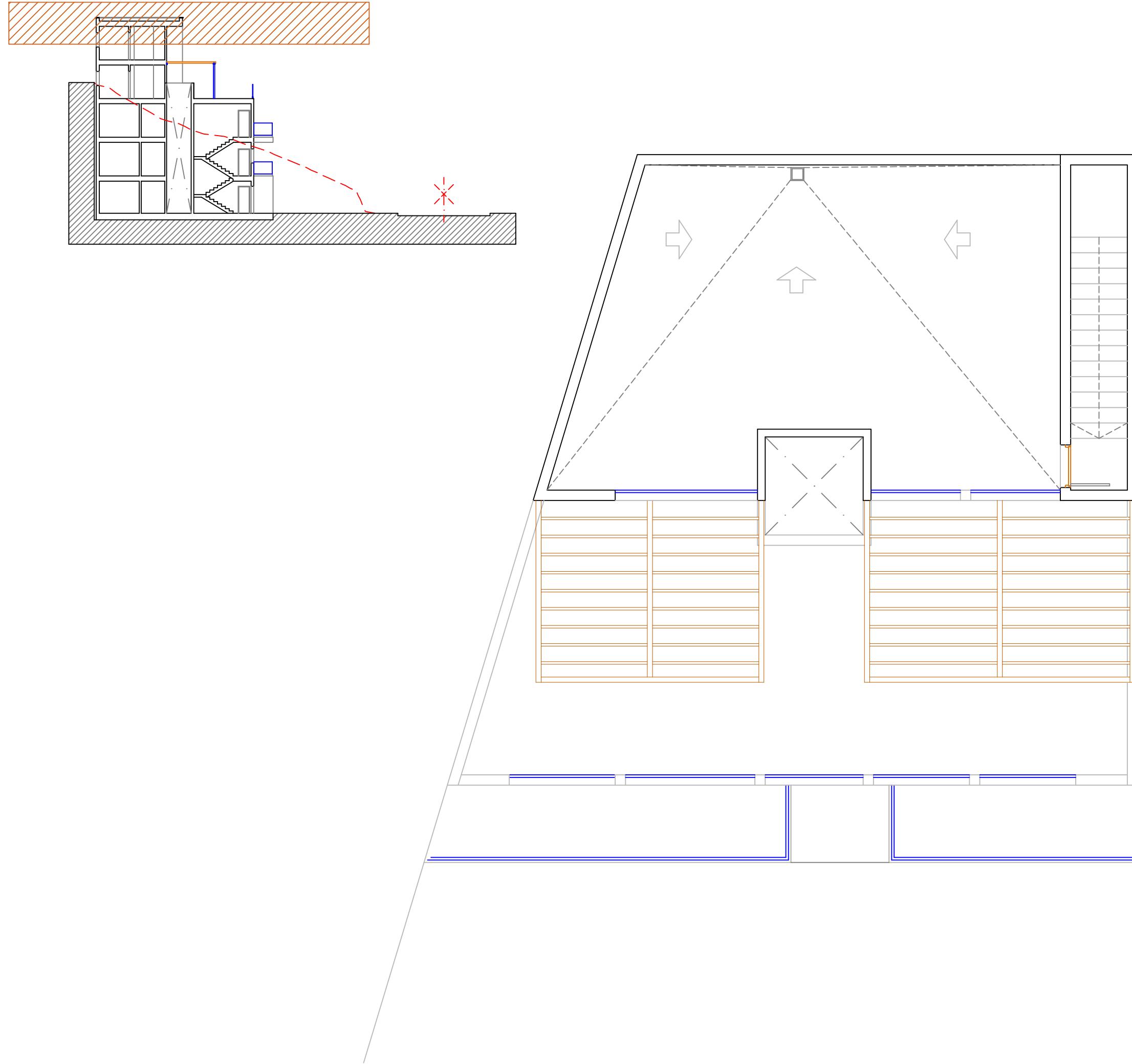


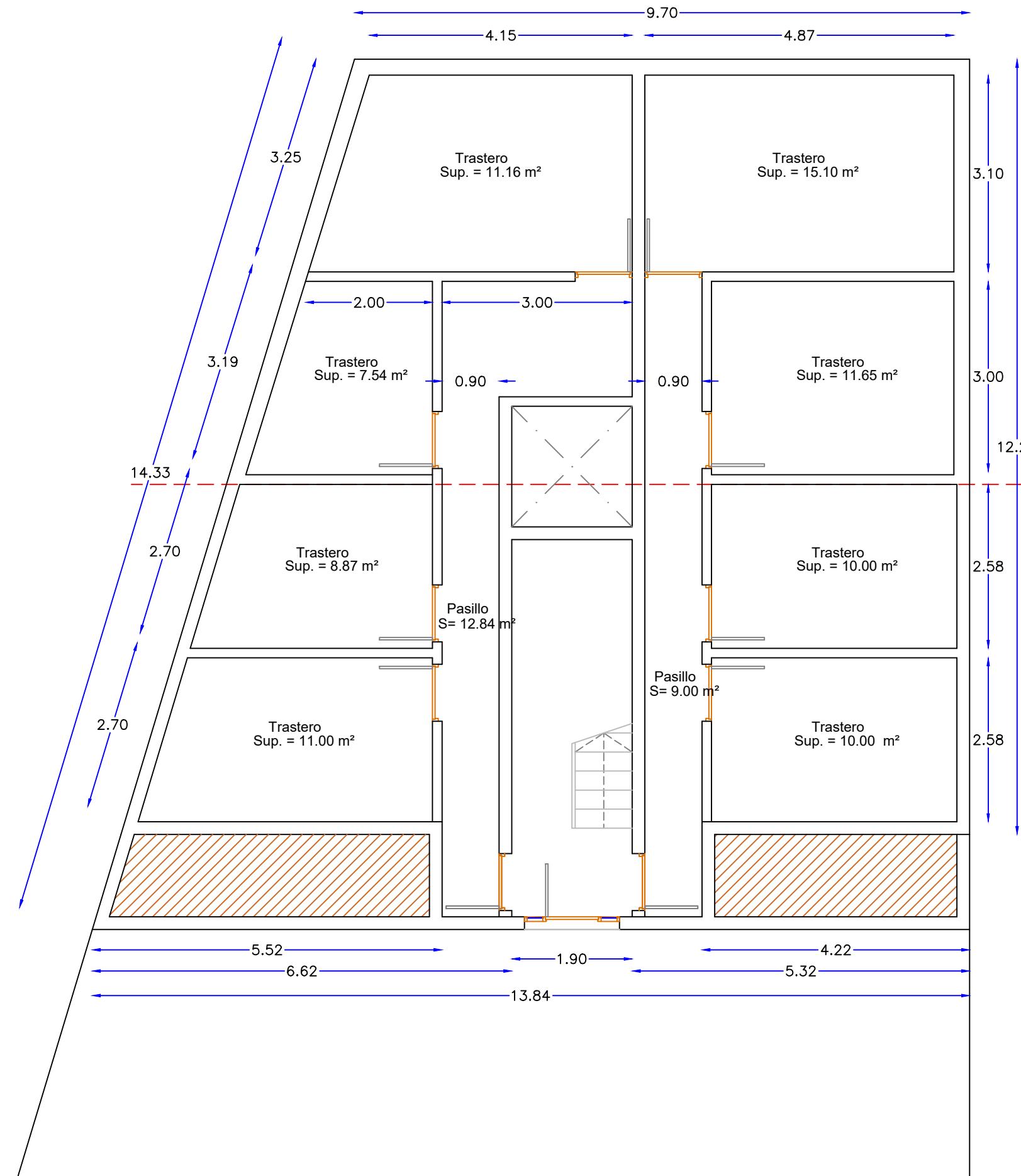




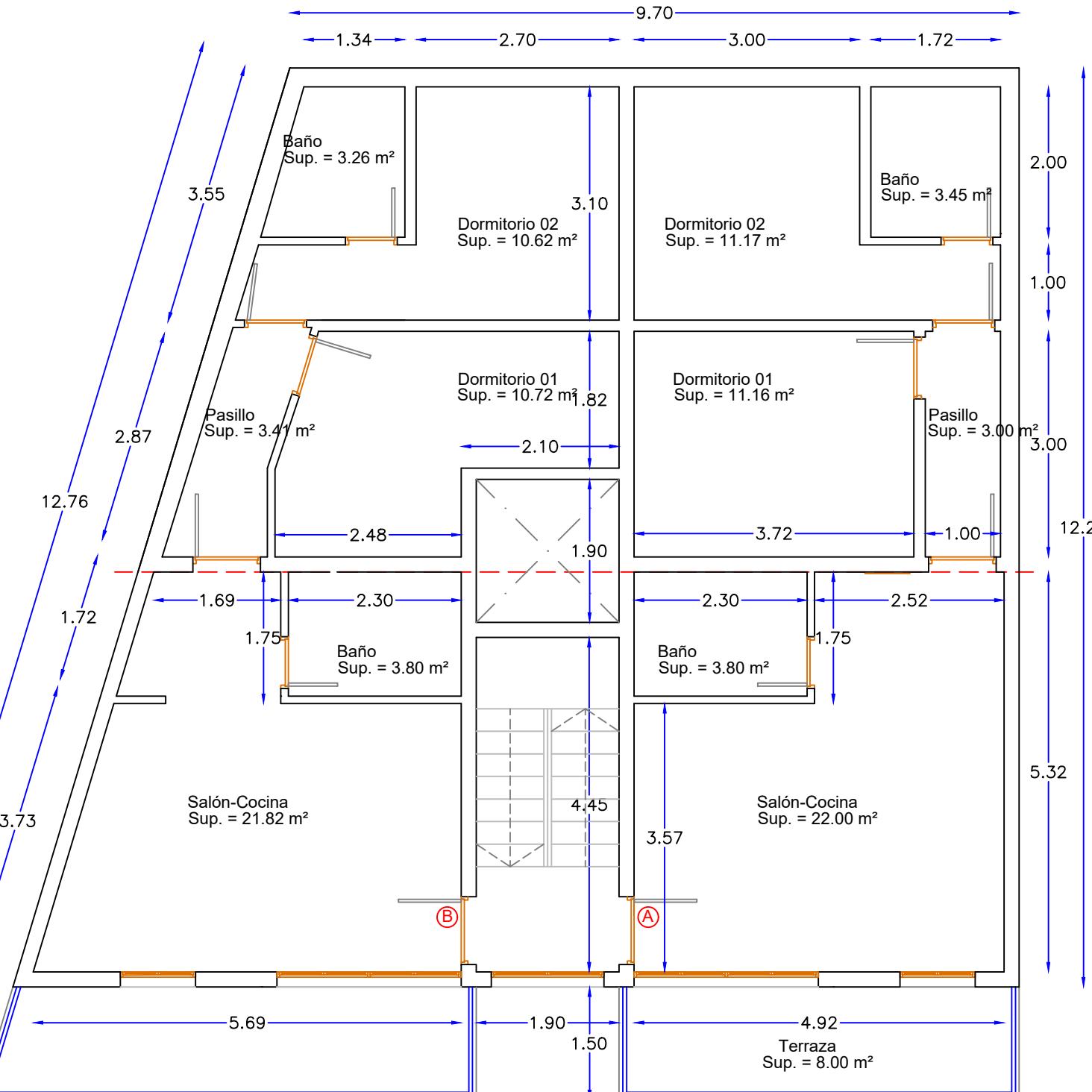


Nivel Cubierta

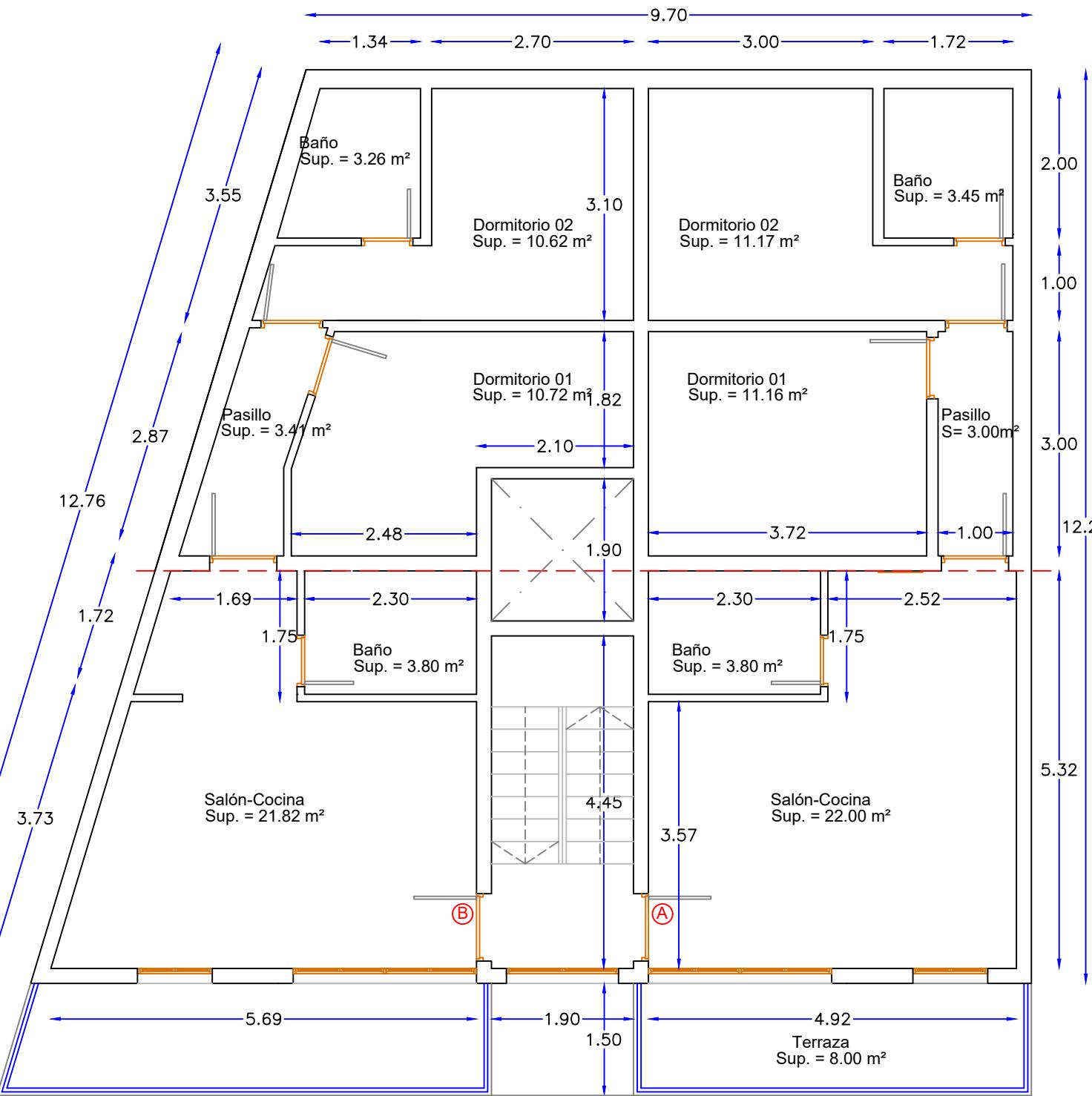




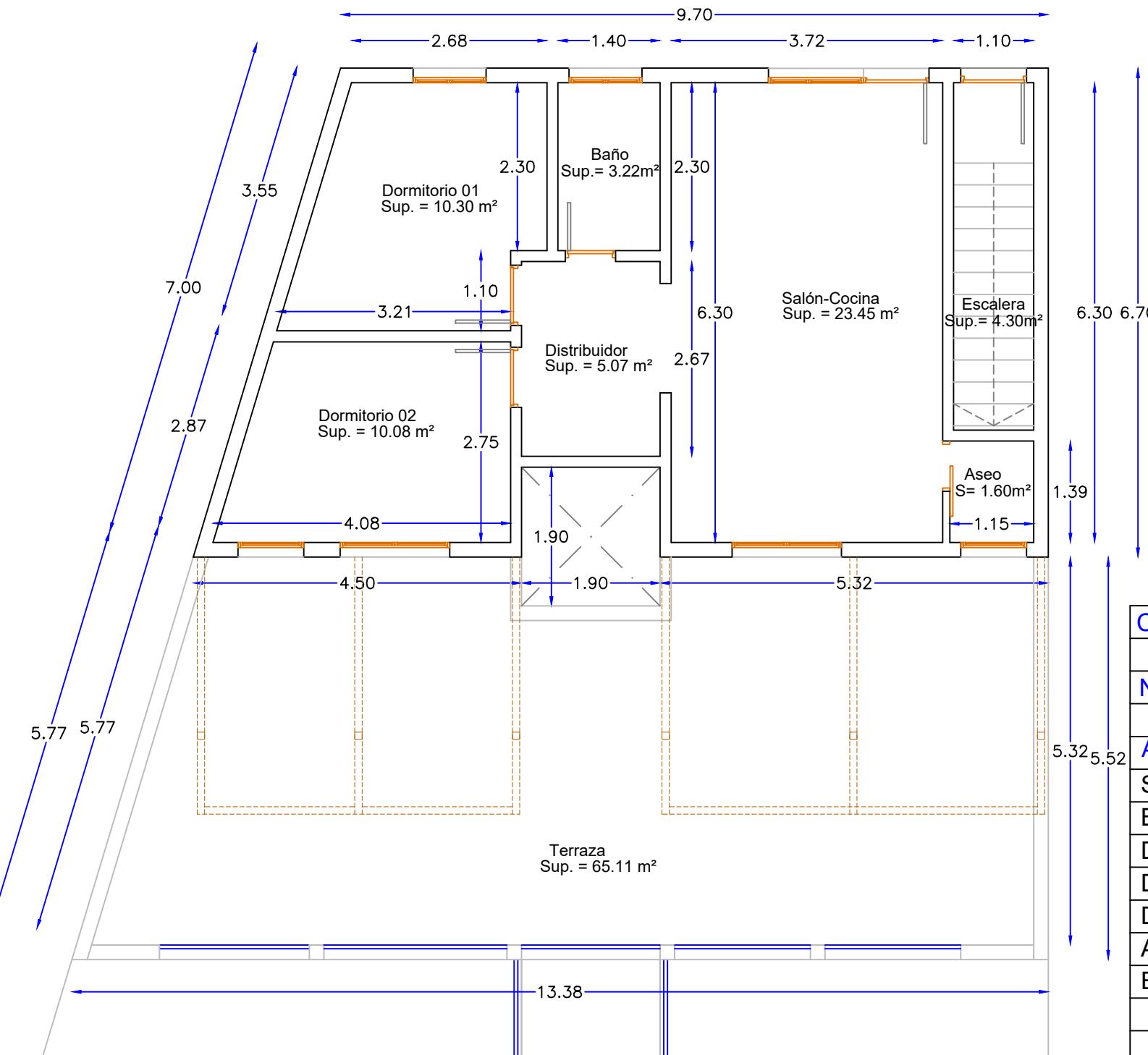
CUADRO DE SUPERFICIES			
		Sup. Util	Sup. Const.
NIVEL 1			
Apartamento A			
Trastero	15.10 m ²		
Trastero	11.65 m ²		
Trastero	10.00 m ²		
Trastero	10.00 m ²		
Pasillo	9.00 m ²		
SUMA BAJO RASANTE			
SUMA TOTAL APTO A	55.75 m²	63.93 m²	
Apartamento B			
Trastero	11.16 m ²		
Trastero	7.54 m ²		
Trastero	8.87 m ²		
Trastero	11.00 m ²		
Pasillo	12.84 m ²		
SUMA BAJO RASANTE			
SUMA TOTAL APTO B	51.41 m²	63.23 m²	
Escalera	8.45 m ²	9.21 m ²	
SUMA NIVEL 1	120.66 m²	136.37 m²	

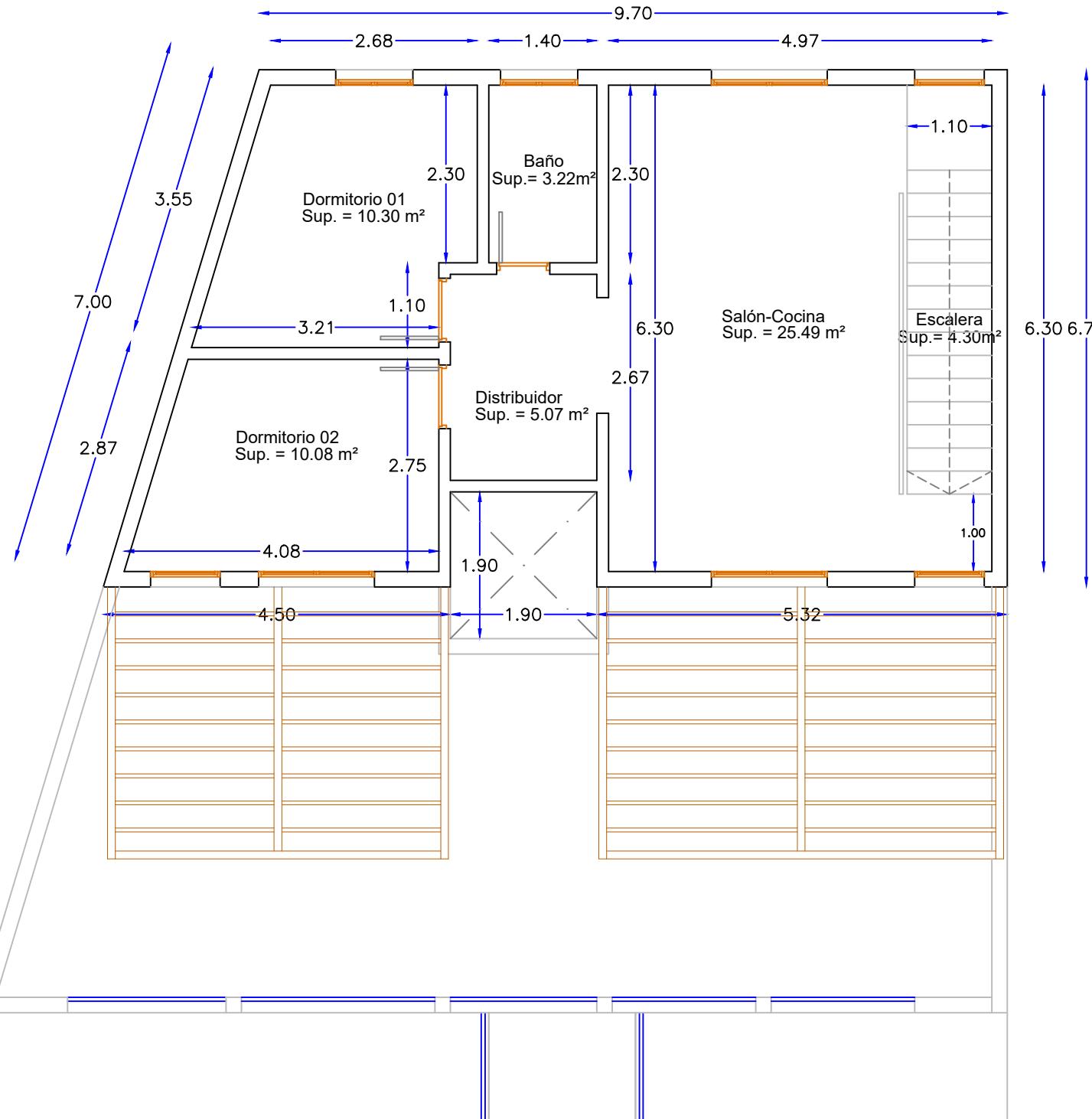


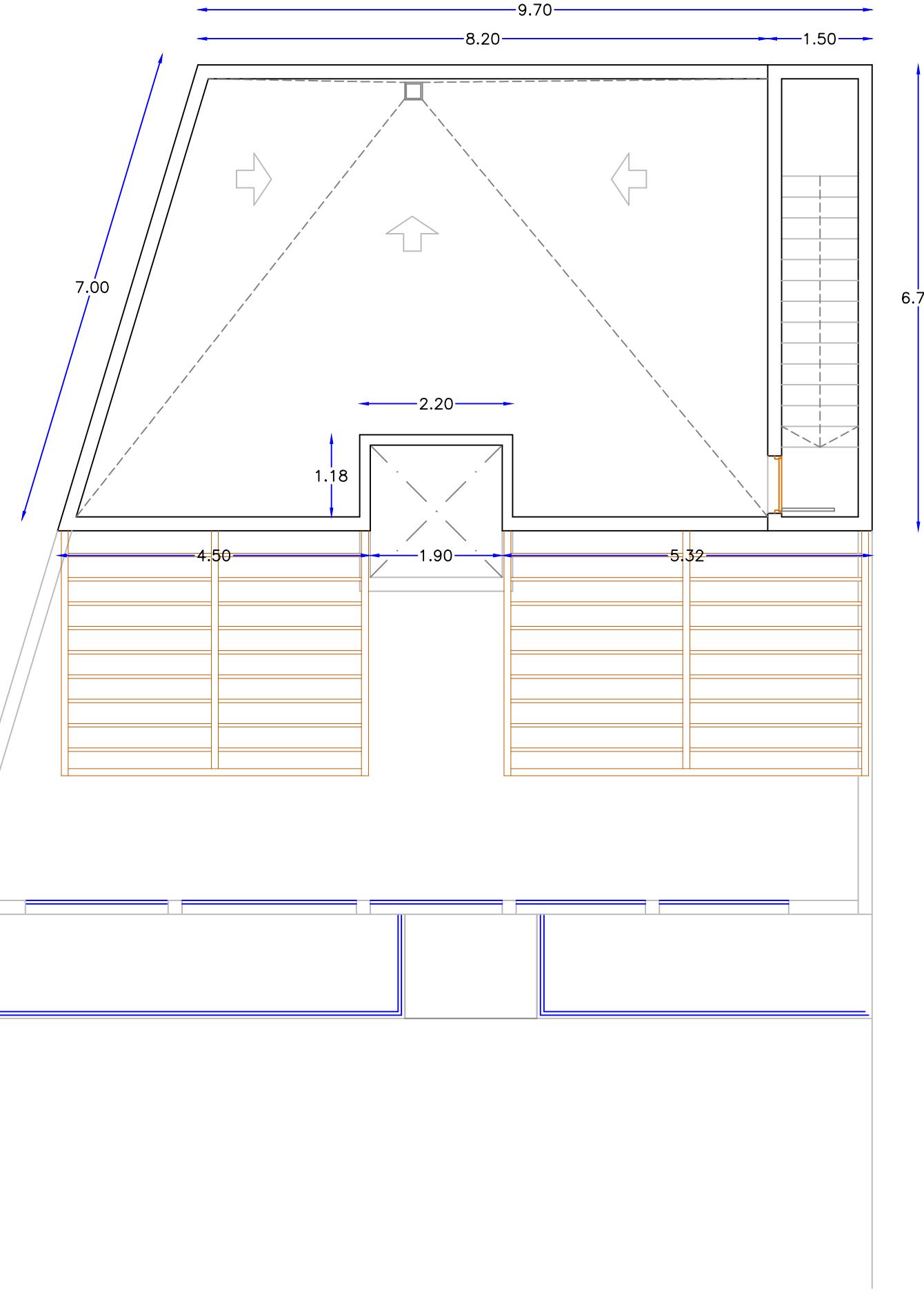
CUADRO DE SUPERFICIES		Sup. Util	Sup. Const.
NIVEL 2			
Apartamento A			
Salón-Cocina-Dormitorio	22.00 m ²		
Baño	3.80 m ²		
SUMA SOBRE RASANTE	25.80 m ²	30.43 m ²	
Pasillo	3.00 m ²		
Dormitorio 01	11.16 m ²		
Dormitorio 02	11.17 m ²		
Baño	3.45 m ²		
SUMA BAJO RASANTE	28.78 m ²	33.50 m ²	
SUMA TOTAL APTO A	54.58 m²	63.93 m²	
Terraza Apto A	8.00 m ²		
Apartamento B			
Salón-Cocina-Dormitorio	21.82 m ²		
Baño	3.80 m ²		
SUMA SOBRE RASANTE	25.62 m ²	30.33 m ²	
Pasillo	3.41 m ²		
Dormitorio 01	10.72 m ²		
Dormitorio 02	10.62 m ²		
Baño	3.26 m ²		
SUMA BAJO RASANTE	28.01 m ²	32.90 m ²	
SUMA TOTAL APTO B	53.63 m²	63.23 m²	
Terraza Apto B	8.65 m ²		
Escalera	8.45 m ²	9.21 m ²	
SUMA NIVEL 2	120.66 m²	136.37 m²	

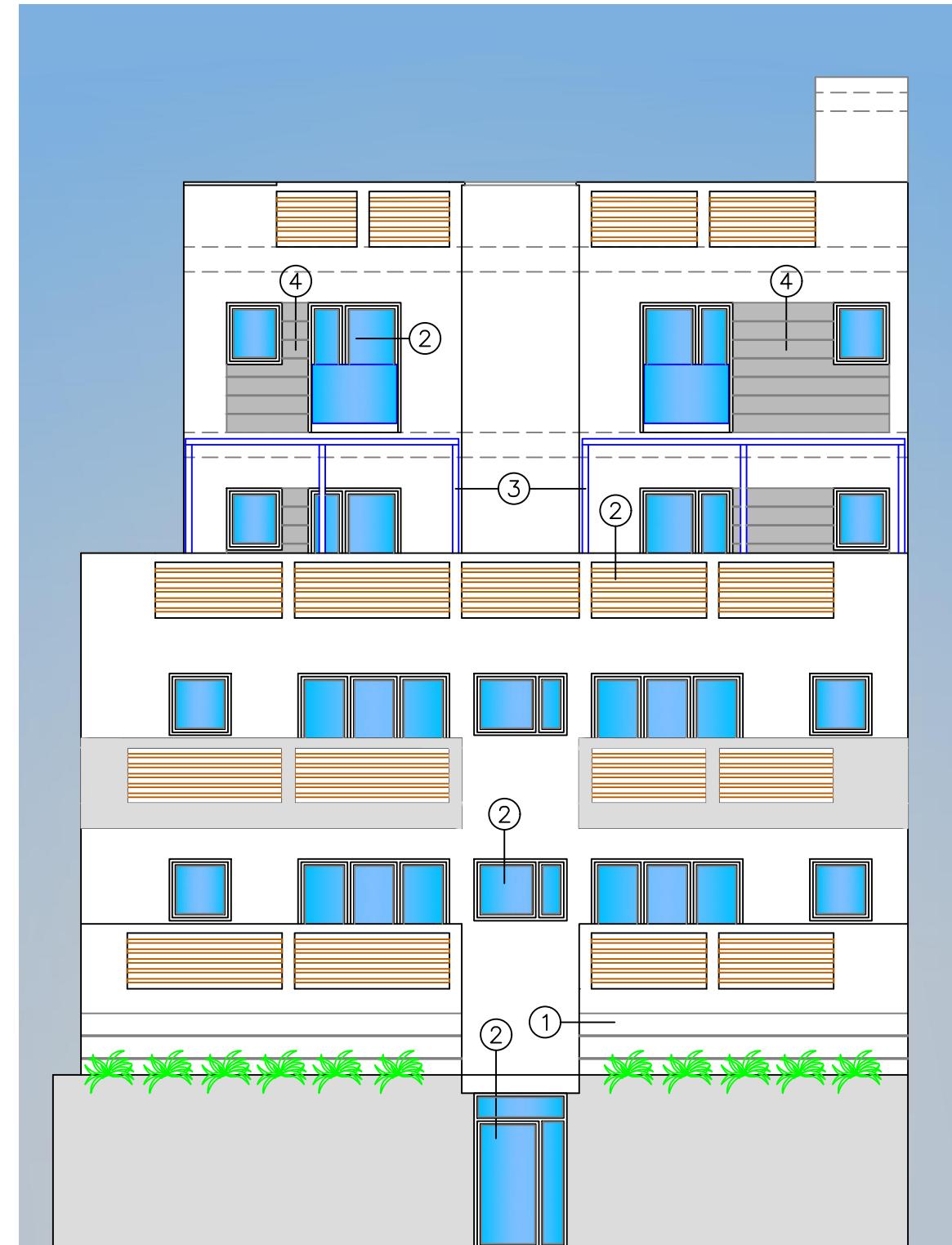


CUADRO DE SUPERFICIES		Sup. Util	Sup. Const.
NIVEL 3			
Apartamento A			
Salón-Cocina-Dormitorio		22.00 m ²	
Baño		3.80 m ²	
SUMA SOBRE RASANTE		25.80 m ²	30.43 m ²
Pasillo		3.00 m ²	
Dormitorio 01		11.16 m ²	
Dormitorio 02		11.17 m ²	
Baño		3.45 m ²	
SUMA BAJO RASANTE		28.78 m ²	33.50 m ²
SUMA TOTAL APTO A		54.58 m²	63.93 m²
Terraza Apto A		8.00 m ²	
Apartamento B			
Salón-Cocina-Dormitorio		21.82 m ²	
Baño		3.80 m ²	
SUMA SOBRE RASANTE		25.62 m ²	30.33 m ²
Pasillo		3.41 m ²	
Dormitorio 01		10.72 m ²	
Dormitorio 02		10.62 m ²	
Baño		3.26 m ²	
SUMA BAJO RASANTE		28.01 m ²	32.90 m ²
SUMA TOTAL APTO B		53.63 m²	63.23 m²
Terraza Apto B		8.65 m ²	
Escalera		8.45 m ²	9.21 m ²
SUMA NIVEL 3		120.66 m²	136.37 m²









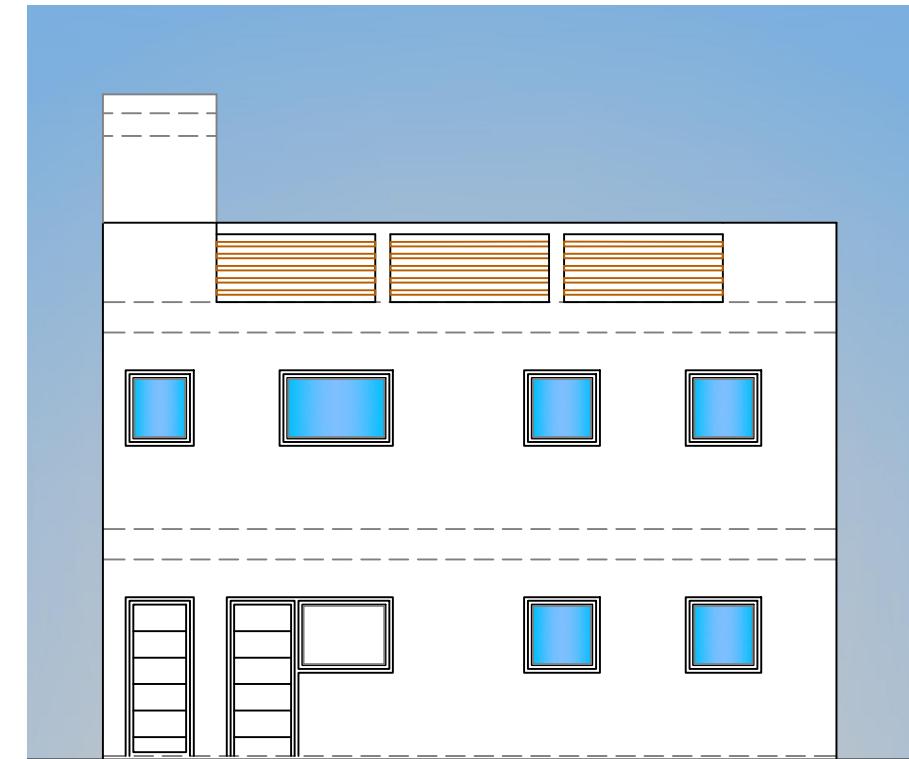
ALZADO AVENIDA EL MARINERO

MATERIALES DE FACHADA

- 1.- HORMIGÓN VISTO
- 2.- CARPINTERÍA ALUMINIO
- 3.- PERGOLA
- 4.- APLACADO DE PIEDRA



ALZADO AVENIDA EL MARINERO NIVEL 4 Y 5



ALZADO CALLE ROMPEOLAS

