

2024/18784

29/11/2024

REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de MOGÁN



k006754a291e1d16c66e07e80510b12320



Estudio de Detalle *del Frente Marítimo de la Playa de Las Marañuelas*

2373-24 *Noviembre 2024*

Arguineguín, T.M. Mogán
AYUNTAMIENTO DE MOGÁN



BRIGANTY ARENCIBIA
FERNANDO PABLO -
42839306N

Firmado digitalmente por BRIGANTY ARENCIBIA
FERNANDO PABLO - 42839306N
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=10253-42839306N,
givenName=FERNANDO PABLO, ou=BRIGANTY
ARENCIBIA, ou=BRIGANTY ARENCIBIA FERNANDO
PABLO - 42839306N
Fecha: 2024.11.29 18:32:22 Z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>



k006754aa91e1d16c6e07e80510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

ÍNCIDE DE DOCUMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE:

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO Nº 2: PLANOS DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO Nº 3: PLANOS DE ORDENACIÓN

Tim Arquitectos S.L. +34 928 24 50 51 estudio@timarquitectos.com
CIF B35766641 gestion@timarquitectos.com
Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880 **Architecture in tune**

2024/18784
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de MOGAN



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

DOC. Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1. Objeto.
- 2. Procedencia y limitaciones de la figura de ordenación.
- 3. Redactor del Estudio de Detalle.
- 4. Antecedentes y exposición de motivos.
- 5. Ámbito del frente marítimo de la playa de Las Marañuelas objeto del presente Estudio de Detalle.
- 6. Condiciones urbanísticas definidas en las Normas Subsidiarias de Mogán.
- 7. Condiciones urbanísticas definidas en la Ordenanza de Municipal de la Edificación de Mogán.
- 8. Ordenación propuesta en el Estudio de Detalle.
- 9. Justificación del cumplimiento de todos los requisitos indispensables que establece la Disposición Transitoria Tercera, de la Ley de Costas.
- 10. Conclusiones.



k006754a291e1d16c6e07e80510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Tim Arquitectos S.L. +34 928 24 50 51 estudio@timarquitectos.com
 CIF B35766641 gestion@timarquitectos.com
 Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
 Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880 **Architecture in tune**

1. OBJETO.

El objeto del presente documento es la redacción de un **ESTUDIO DE DETALLE que proporcione un tratamiento urbanístico homogéneo de las manzanas urbanas que conforman el frente marítimo de la playa de Las Marañuelas** (Arguineguín, término municipal de Mogán), para lo cual se procederá a **completar las determinaciones de ordenación pormenorizada de dichas manzanas, estableciendo el volumen máximo edificable de las edificaciones y las alturas de coronación de éstas, para propiciar una adecuada homogeneización y así proceder a justificar expresamente los requisitos establecidos por la Ley de Costas para el otorgamiento de las autorizaciones excepcionales previstas en su Disposición Transitoria Tercera.**

2. PROCEDENCIA Y LIMITACIONES DE LA FIGURA DE ORDENACIÓN.

El presente Estudio de Detalle no implica la creación de nuevas manzanas en el ámbito del Frente Marítimo de la playa de Las Marañuelas, tan sólo afecta a manzanas ya existentes, contribuyendo a homogeneizarlas. Asimismo, no supone alteración ni en la calificación, ni en la superficie, ni en las alineaciones de las parcelas afectadas. En cuanto a la volumetría, no se ha producido una modificación en el número de plantas establecidas por las Normas Subsidiarias de Mogán, procediéndose exclusivamente a definir la altura de coronación en aquellas ordenanzas zonales donde no estuviera establecido por el ordenamiento urbanístico municipal, con el objetivo de unificar y homogeneizar el frente marítimo.

En este sentido, el artículo 150.3 de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias establece lo siguiente:

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:

- Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

El presente Estudio de Detalle sobre las manzanas urbanas del frente marítimo de la playa de Las Marañuelas se promueve a través de las dos sociedades que se indican a continuación, aunque ha sido consensuado en todo momento con el AYUNTAMIENTO DE MOGÁN:

- ARGUINEGUÍN CITY HOME S.L.** con NIF B-16746067 y domicilio en Barranco de la Verga, S/N, Apartahotel La Canaria, vivienda 501, C.P. 35120, Mogán.
- PROMOCIONES INVERSIONES VLTD S.L.** con NIF B-76334515 y domicilio en calle Churruca, número 24, 12 JK, CP 35010 en las Palmas de Gran Canaria.

Tim Arquitectos S.L. +34 928 24 50 51 estudio@timarquitectos.com
CIF B35766641 gestion@timarquitectos.com
Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado N° 1880 **Architecture in tune**



K006754a291e1d16c66d7e80510b12320

3. REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El documento ha sido redactado por el arquitecto **Fernando Briganty Arencibia**, con DNI nº 42839306N, con número de colegiado 1880 del Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria, y con domicilio profesional en calle Puccini, nº 11, C.P. 35006, Las Palmas de Gran Canaria.

4. ANTECEDENTES Y EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El frente litoral de Arguineguín está definido por una sucesión de edificaciones consolidadas de uso residencial de diferentes alturas que generan un paisaje urbano discontinuo y con falta de uniformidad, con un paseo peatonal contiguo a la playa de Las Marañuelas que se desarrolla longitudinalmente junto a las edificaciones.

Algunas de estas edificaciones se encuentran obsoletas, siendo necesaria una renovación que actualice y dinamice la zona, contribuyendo a alcanzar una uniformidad en el conjunto del frente marítimo, de la cual adolece debido principalmente a la disparidad en las alturas de las edificaciones.

En cuanto a la construcción de nuevas edificaciones, rehabilitaciones integrales o ampliaciones de los inmuebles del frente marítimo, el artículo 55 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias recoge los derechos de las personas propietarias de suelo urbano consolidado, tal y como se indica a continuación:

1. Las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:

- a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solar.*
- b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.*
- c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por este, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.*
- d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.*

2. La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el planeamiento.

Tim Arquitectos S.L. +34 928 24 50 51 estudio@timarquitectos.com
CIF B35766641 gestion@timarquitectos.com
Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880 **Architecture in tune**

A la hora de actuar en algunos de los solares urbanos/edificaciones del frente marítimo de la playa de Las Marañuelas en Arguineguín, se detecta que **existe una afección de la Servidumbre de Protección del Deslinde Público Marítimo Terrestre, por lo que las actuaciones que se pretendan ejecutar están sujetas a la Autorización Previa de la Demarcación de Costas en Canarias / Ordenación del Litoral**, conforme a lo establecido en la Ley 22/1988, de 28 de Julio de Costas, como paso previo para poder otorgar las Licencias Urbanísticas a los promotores de los diferentes solares urbanos que tuvieran interés en edificar. Hay que destacar que el frente urbano de la playa de Las Marañuelas se encuentra en suelo urbano consolidado, con una antigüedad anterior a la aprobación de la Ley de Costas en el año 1988.

Es relevante señalar que **la Ley de Costas no permite la construcción de nuevas edificaciones destinadas a residencia o habitación ubicadas en zona de Servidumbre de Protección (artículo 25 de la Ley de Costas). No obstante, para estos casos, la Ley de Costas en su Disposición Transitoria Tercera recoge que se podrán otorgar autorizaciones de forma excepcional cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos los requisitos establecidos. La Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas (22/1988, de 28 de julio), en el apartado tercero, dispone que:**

[...]

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.

Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación, se aplicarán las siguientes reglas:

1.ª Cuando se trate de usos y construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley y reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2.º del mismo, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado N° 1880

Architecture in tune



k006754a291e1d16c66d7e80510b12320

2.ª Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:

- a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.
- b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.
- c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.
- d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.
- e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.
- f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización.

[...]

En este sentido, hay que mencionar que el planeamiento de Mogán se desarrolla a través de Normas Subsidiarias que datan del año 1987, anterior a la Ley de Costas (del año 1988), por lo que las mismas no se encuentran adaptadas a las determinaciones de la Ley de Costas. En este caso, **se hace necesaria la aprobación de un instrumento urbanístico específico, recurriendo al presente ESTUDIO DE DETALLE DEL FRENTA MARÍTIMO DE LA PLAYA DE LAS MARAÑUELAS, donde se completen las determinaciones de ordenación pormenorizada de dichas manzanas para propiciar una adecuada homogeneización y se justifiquen expresamente los requisitos establecidos por la Ley de Costas para el otorgamiento de las autorizaciones excepcionales previstas en su Disposición Transitoria Tercera.**

Tim Arquitectos S.L.
CIF B35766641

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com
gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado N° 1880

Architecture in tune

De esta forma, el presente Estudio de Detalle da solución a la homogenización del frente marítimo de la playa de Las Marañuelas, y no modifica el uso o la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni afecta negativamente a las dotaciones, así como tampoco contraviene a las Normas Subsidiarias de Mogán ni a la Ordenanza de Edificación vigente. Asimismo, este estudio de detalle no incurre en ninguna de las limitaciones que para esta figura de planeamiento se indican en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Así, con el objeto de conseguir la pretendida homogenización y uniformidad del frente marítimo, se hace necesaria la intervención en algunas edificaciones, las cuales son necesarias para conseguir un paisaje urbano sin disrupciones y sin medianeras vistas, y van en consonancia con lo exigido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas.

El contenido documental del presente Estudio de Detalle se ajusta a lo recogido en el artículo 140 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que establece en su punto 2 que: **“el contenido documental de los estudios de detalle estará compuesto de la memoria justificativa, los planos de información y los planos de ordenación”**.

5. ÁMBITO DEL FRENTE MARÍTIMO DE LA PLAYA DE LAS MARAÑUELAS OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

El presente documento tiene la consideración de Estudio de Detalle con el contenido y alcance previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

El ámbito concreto del Estudio de Detalle abarca ocho manzanas urbanas, las cuales se detallan a continuación:

- Manzana 1: Delimitada por las calles la Lajilla, San Antonio y Ángel Guimerá.
- Manzana 2: Delimitada por las calles la Lajilla, San Antonio, Ángel Guimerá y Tomás de Iriarte.
- Manzana 3: Delimitada por las calles Graciliano Afonso, Miguel Marrero Rodríguez y Tomás de Iriarte.
- Manzana 4: Delimitada por las calles Graciliano Afonso, Miguel Marrero Rodríguez, Tomás Morales y del Molino.
- Manzana 5: Delimitada por las calles Miguel Marrero Rodríguez, del Molino, Tomás Morales, Saulo Torón y Luján Pérez, y la carretera general GC-500.

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado N° 1880

Architecture in tune



k006754a291e1d16c6e07e80510b12320

- Manzana 6: Delimitada por las calles Miguel Marrero Rodríguez y Saulo Torón.
- Manzana 7: Delimitada por la Avenida Manuel Álamo Suárez, la Avenida de los Pescadores, la calle Miguel Marrero Rodríguez y un pasaje peatonal.
- Manzana 8: Delimitada por la Avenida Manuel Álamo Suárez, la Avenida de los Pescadores, un pasaje peatonal y la plaza de Las Marañuelas.



k006754a291e1d16c6e07e80510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacion/Doc/index.jsp?entidad=MOGAN>



Ámbito del Estudio de Detalle con la señalización de las ocho manzanas afectadas

Tim Arquitectos S.L.
 CIF B35766641
 Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
 Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado N° 1880

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com
 gestion@timarquitectos.com

Architecture in tune

6. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEFINIDAS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOGÁN.

Las ocho manzanas objeto del presente Estudio de Detalle forman parte del frente marítimo de la playa de Las Marañuelas, y se caracterizan por ser manzanas cerradas, con edificaciones entre medianeras de uso residencial. Tal y como viene regulado en las Normas Subsidiarias de Mogán, la totalidad de las manzanas afectadas se sitúan en SUELO URBANO CONSOLIDADO, siendo esta condición evidente, tanto por el grado de consolidación de las edificaciones, como por contar con todos los servicios básicos exigibles para esta clase y categoría de suelo.

Todas las manzanas que abarcan este Estudio de Detalle ostentan la condición de SUELO URBANO con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Asimismo, tal y como se observa en las ortofotos extraídas de la fototeca de GRAFCAN, el frente marítimo de Mogán estaba totalmente consolidado en la década de los 80.



k006754a291e1d16c66e07e80510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/verificamilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Fotograma

Vuelo

Fecha: 1987

Escala: 1:5000

Isla: Gran Canaria

Pasada: 0089

Fotograma escaneado: 035_GC_0089_04605

Origen: Gobierno de Canarias

Acciones

Imprimir

Leyenda

Ubicación aproximada

Mostrar Ayuda

GRAFCAN sólo avala como prueba documental las imágenes de los certificados digitales de Fototeca emitidos desde la Tienda Virtual

Ortofoto de enero del año 1987. El frente marítimo de Arguenguín ya estaba consolidado

Tim Arquitectos S.L. +34 928 24 50 51 estudio@timarquitectos.com
 CIF B35766641 gestion@timarquitectos.com
 Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
 Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado N° 1880 **Architecture in tune**



k006754a291e1d16c66d7e80510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Fotograma

Vuelo

Fecha: 03/1987

Escala: 1:18000

Isla: Gran Canaria

Pasada: 0018

Fotograma escaneado: 036_GC_0018_02161

Origen: Gobierno de Canarias

Acciones

Imprimir

Leyenda

Ubicación aproximada

Mostrar Ayuda

GRAFCAN sólo avala como prueba documental las imágenes de los certificados digitales de Fototeca emitidos desde la Tienda Virtual

Ortofoto de marzo del año 1987. El frente marítimo de Arguineguín ya estaba consolidado

Además, esta consolidación del suelo urbano del frente marítimo se refleja en las Normas Subsidiarias de Mogán que datan del año 1987, siendo en consecuencia anterior a la entrada en vigor de la Ley de Costas (año 1988). Por tanto, al ámbito donde se localizan estas manzanas del frente marítimo le es de aplicación la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas.



Ordenación del Suelo Urbano de Arguineguín extraído de las Normas Subsidiarias de Mogán aprobadas en el año 1987

Tim Arquitectos S.L. +34 928 24 50 51 estudio@timarquitectos.com
 CIF B35766641 Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria gestion@timarquitectos.com
 Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880 **Architecture in tune**

Profundizando en las Normas Subsidiarias de Mogán, cabe destacar que al conjunto de las edificaciones del frente marítimo de la playa de Las Marañuelas no se les aplica una única ordenanza zonal, puesto que existen cuatro ordenanzas diferentes. Las ordenanzas que afectan a las ocho manzanas objeto de estudio son las siguientes:

ORDENANZA ZONA II

- Uso: Residencial
- Usos tolerados: Comercial en planta baja
- Edificación: Entre medianeras
- Alturas: 2 plantas + ático (10 m)
- Ocupación: 100%
- Retranqueo ático: 3 m de la línea de fachada

ORDENANZA ZONA III

- Edificación: Entre medianeras
- Uso: Residencial
- Usos tolerados: Comercial en planta baja
- Alturas: 3 plantas (10 m)
- Ocupación: 100%

ORDENANZA ZONA IV

- Edificación: Entre medianeras
- Uso: Residencial
- Usos tolerados: Comercial en planta baja
- Alturas: 3 plantas + ático
- Retranqueo ático: 3 m de la línea de fachada

ORDENANZA ZONA V

- Fachada calle inferior: 4 plantas + ático (16 m)
- Fachada calle superior: 4 plantas (12 m)
- Ocupación: 100%
- Esto se propone de esta manera para evitar medianerías al descubierto en la última planta
- En el plano se indica un estudio más detallado de la volumetría a aplicar en cada calle, según sus características físicas
- Retranqueo del ático: 3 m de la línea de fachada

A continuación se señala sobre la planimetría de las Normas Subsidiarias de Mogán las manzanas incluidas en el Estudio de Detalle, indicando en diferentes colores la ordenanza que le es de aplicación en cada caso.

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

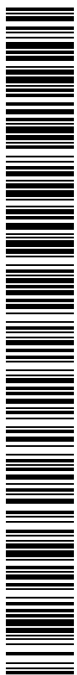
CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

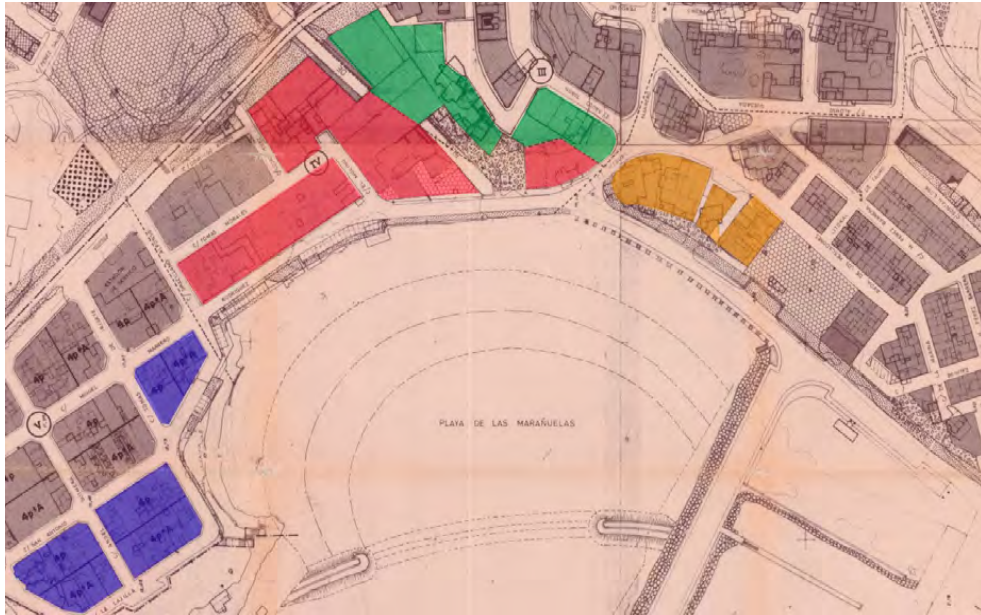
Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado N° 1880

Architecture in tune



k006754a291e1d1f6c6e07e80510b12320



Manzanas del frente marítimo de la playa de Las Marañuelas que se encuentran afectadas por la Servidumbre de Protección.

En color **violeta**: manzana afectada por la ordenanza V

En color **rojo**: manzana afectada por la ordenanza IV

En color **verde**: manzana afectada por la ordenanza III

En color **naranja**: manzana afectada por la ordenanza II

Del análisis de las Normas Subsidiarias se observa que en todas las ordenanzas, excepto en la ordenanza zona IV, se definen las alturas totales (medidas en metros) de coronación de las edificaciones. Con el objetivo de que exista una homogeneidad en el frente marítimo, sería conveniente definir este parámetro urbanístico para la ordenanza zona IV, puesto que no ha sido previamente definido por las Normas Subsidiarias, y esto lleva consigo arbitrariedad a la hora de rematar en altura los edificios, ahondando con ello en la falta de uniformidad del frente y en la discontinuidad del paisaje urbano.

7. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEFINIDAS EN LA ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN DE MOGÁN.

El presente Estudio de Detalle se redacta conforme tanto a las Normas Subsidiarias como a la Ordenanza Municipal de la Edificación de Mogán (aprobada en marzo de 2023). Algunos aspectos que define esta ordenanza y que deben de tenerse en cuenta en la redacción del presente documento son la rasante, los criterios para la medición de la altura, los entrantes, salientes y vuelos, etc.

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune



k006754a291e1d16c6e07e80510b12320

En cuanto a la rasante, la Ordenanza de Edificación permite que en caso excepcional, debido a la dificultad para definir la altura a partir de la rasante a causa de una configuración topográfica compleja, se defina mediante un Estudio de Detalle la altura legal y la adaptación de la edificación al terreno. En las edificaciones que componen las ocho manzanas del ámbito de actuación existen desniveles, aunque los mismos no son excesivamente importantes, por lo que no se definirán nuevas rasantes en este documento.

ARTÍCULO 19. RASANTE

Se tomará siempre como rasante la línea del borde interior de la acera vinculada a la parcela. Se clasifican en:

- A.- *Rasante Oficial.* Es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento de desarrollo. Si no viniera definida expresamente será el Ayuntamiento quien la señale. En los suelos urbanos consolidados que no requieran de ningún planeamiento de desarrollo será el perfil longitudinal del viario existente.
- B.- *Rasante Natural.* Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación.
- C.- *Rasante Corregida.* Es la resultante de unir, mediante una línea de pendiente continua, los linderos frontal y posterior en sus puntos medios.

Cuando una parcela tenga frente a dos calles o espacios abiertos (plaza) el número máximo de plantas que podrán levantarse en cada calle vendrá dado en formación de la ordenanza particular de la misma cuando existe o de la ordenanza General de la manzana, o sector, estableciéndose en el eje de la parcela el límite de las alturas máximas permitidas.

En actuaciones singulares se podrán establecer sótanos y semisótanos respecto la calle situada a nivel superior sin que en ningún caso se sobrepasen las máximas alturas permitidas.

En el caso de fachadas en pendientes, la rasante se tomará en el punto medio de la fachada correspondiente, sin exceder de tramos de fachadas mayores de 20 m. en cuyo caso, se volverá a medir la altura máxima con el mismo criterio de los restantes tramos.

En el supuesto excepcional en que la configuración topográfica del terreno impida o dificulten considerablemente definir la altura de la edificación a partir de la rasante de la urbanización, se procederá a redactar un estudio de Detalle para fijar en cada caso las condiciones que deberá cumplir el edificio, fijando la altura legal así como la aparente de todo el conjunto y su adaptación al terreno en aras de los

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado N° 1880

Architecture in tune



k006754a291e1d16c66d7e80510b12320

intereses generales de la urbanización, salvo que venga definido en el propio Plan. Se procederá igualmente a redactar un Estudio de Detalles cuando las condiciones de la urbanización sean tales que la aplicación de las Ordenanzas pudiese dar lugar a que el edificio resultante no se acomode satisfactoriamente al terreno dando lugar a una ruptura del paisaje.

En lo que respecta a la los criterios para la medición de la altura de las edificaciones, los mismos quedan señalados en el artículo 20.

ARTÍCULO 20. CRITERIOS PARA MEDICIÓN DE ALTURA

A.- Medición de altura en edificios con fachada sobre alineación oficial

A.1.- En rasantes sin pendiente, la medición de altura se realizará con referencia a la rasante oficial.

A.2.- En rasantes inclinadas, la medición de altura se realizará desde el punto medio de la fachada no excediendo nunca los 20 metros que se establecen en el Artículo de Rasante de esta Ordenanza.

A.3.- A dos calles con distinto nivel, la medición de altura se realizará con referencia a la rasante corregida, salvo indicación expresa en la Normativa Pormenorizada.

B.- Medición de altura en edificación aislada o retranqueada de la alineación oficial

B.1.- La medición de altura se realizará con referencia a la rasante establecida en la norma pormenorizada o normas del planeamiento de desarrollo y deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada medida verticalmente.

B.2.- La altura en número de plantas se medirá a partir de la cota de referencia de la planta baja. En caso de discrepancia entre ambas fórmulas de medición, se optará por la que suponga menor altura.

Relativo a los entrantes, salientes y vuelos, en la Ordenanza Municipal de Edificación se señala que mediante un Estudio de Detalle es posible reajustar volumétricamente las dimensiones de los cuerpos volados.

ARTÍCULO 25. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

A.- Cuerpos volados: Se consienten salientes por encima de la planta baja y siempre a más de 3,50 metros sobre la calle.

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune

A.1.- La longitud del cuerpo volado habitable no será superior nunca al 75% de la longitud total de la fachada. La proporción de la longitud cerrada del cuerpo volado no será mayor del 50% de la fachada.

A.2.- La dimensión del saliente será como máximo de 1/10 del ancho de la calle a que dé frente y nunca sobrepasará de 1,50 m. y en todo caso del ancho de la acera, no permitiéndose ningún tipo de volados habitables, en viales de menos de 6 metros.

A.3.- La altura mínima con respecto a la acera: los cuerpos volados se permitirán a partir de los tres con cincuenta (3,50) metros de altura.

A.4.- Todos los vuelos quedarán separados de los edificios colindantes al menos una longitud igual al vuelo.

A.5.- Se podrán admitir otras dimensiones de cuerpos volados en aquellas parcelas cuyo reajuste volumétrico se realice a través de un Estudio de Detalle.

B.- Entrantes: Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que se resuelvan los problemas de las medianerías contiguas que queden al descubierto, que se tratará en armonía de materiales e importancia con las fachadas de las casas contiguas y de la propia.

Se consienten terrazas entrantes con profundidad máxima de dos metros, los salientes y vuelos a partir de la alineación oficial.

8. ORDENACION PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

Las Normas Subsidiarias de Mogán establecen cuatro ordenanzas zonales diferentes para las edificaciones englobadas en el ámbito del frente marítimo de la playa de Las Marañuelas, como ha quedado recogido en el "Punto 6.- Condiciones urbanísticas definidas en las Normas Subsidiarias de Mogán" del presente Estudio de Detalle.

Las edificaciones existentes tienen en común el uso residencial y la tipología de edificios entre medianeras. No obstante, si bien es cierto que en la planimetría de las Normas Subsidiarias se define el uso residencial, en la memoria no queda reflejado expresamente el uso ni los usos tolerados para la ordenanza zona V, ni tampoco la tipología de edificación. En cambio, en el resto de ordenanzas sí queda expresamente definido.

Asimismo, todas las ordenanzas, excepto la ordenanza zona IV, definen una ocupación del 100%.

En cuanto a las alturas permitidas, las ordenanzas establecen edificar de 3 a 5 plantas (si tenemos en cuenta el ático en los casos que así se establece en la norma). Además, en las ordenanzas zona II, IV y V, en las cuales se permite construir ático, éste deberá estar retranqueado 3 metros con respecto a la línea de fachada. En relación a las

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune



k006754a291e1d16c66d7e80510b12320

alturas de coronación, en todas, menos en la ordenanza zona IV, está establecido dicho parámetro.

Se recogen a continuación los parámetros de las diferentes ordenanzas zonales que engloban al frente marítimo de la playa de Las Marañuelas, señalándose los parámetros que no se encuentran establecidos en cuanto a uso, usos tolerados, edificación, ocupación y altura de coronación en las respectivas ordenanzas.

ORDENANZA ZONA II

- Uso: Residencial
- Usos tolerados: Comercial en planta baja
- Edificación: Entre medianeras
- Alturas: 2 plantas + ático (10 m)
- Ocupación: 100%
- Retranqueo ático: 3 m de la línea de fachada

ORDENANZA ZONA III

- Edificación: Entre medianeras
- Uso: Residencial
- Usos tolerados: Comercial en planta baja
- Alturas: 3 plantas (10 m)
- Ocupación: 100%

ORDENANZA ZONA IV

- Edificación: Entre medianeras
- Uso: Residencial
- Usos tolerados: Comercial en planta baja
- **Alturas: 3 plantas + ático. No se define altura máxima**
- **Ocupación: No se define ocupación**
- Retranqueo ático: 3 m de la línea de fachada

ORDENANZA ZONA V

- **Edificación: No se define tipo de edificación**
- **Uso: No se define uso**
- **Usos tolerados: No se definen usos tolerados**
- Fachada calle inferior: 4 plantas + ático (16 m)
- Fachada calle superior: 4 plantas (12 m)
- Ocupación: 100%
- Esto se propone de esta manera para evitar medianerías al descubierto en la última planta
- En el plano se indica un estudio más detallado de la volumetría a aplicar en cada calle, según sus características físicas
- Retranqueo del ático: 3 m de la línea de fachada

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado N° 1880

Architecture in tune

De esta manera, con el fin de lograr la pretendida homogenización del frente marítimo, se debe establecer la altura máxima y la ocupación para la ordenanza zona IV, ya que estos parámetros no se encuentran definidos en la memoria de las Normas Subsidiarias de Mogán. No obstante, aunque se establezca dicha altura de coronación en el presente Estudio de Detalle, el número de plantas definidas por el planeamiento actualmente en vigor se deberá mantener inalterable, al igual que la edificabilidad.

En cuanto a la ordenanza zona V, se deberá establecer expresamente el uso, los usos tolerados y la tipología de edificación, puesto que tampoco se encuentran definidos en la memoria de las Normas Subsidiarias de Mogán.

Definición de alturas de coronación de edificaciones de la norma zona IV

Del estudio de las alturas de las edificaciones de todo el frente, nos percatamos que la manzana 4 es aquella que adolece de mayor uniformidad, puesto que en dicha manzana existen edificaciones que van desde una a cinco alturas. Se observa la presencia de edificaciones de tan solo 1 o 2 plantas, en contraposición con edificaciones de 4 plantas (3+ático) y 5 plantas (4+ático) del mismo tramo, por lo que ocasiona interrupciones en el paisaje urbano y provoca la aparición de medianeras vistas que sería adecuado evitar.

En el resto de manzanas existen diferencias de alturas entre edificaciones, pero no son tan notables ni superan la falta de uniformidad que presenta la manzana 4. Para ahondar en la importancia de esta manzana, hay que destacar que es aquella que presenta mayor longitud (101,61 metros) de todas las que conforman el frente marítimo, por lo que resulta necesario acometer actuaciones en algunos solares/edificaciones de dicha manzana 4, para así conseguir la pretendida homogeneidad en el conjunto.



Manzana nº 4. A la izquierda se señala la edificación con nº 29-31 de la calle Miguel Marrero Rodríguez. A la derecha se señala la edificación con nº 41 de la misma calle

Las alturas máximas de coronación también son muy dispares en las edificaciones a lo largo de todo el frente litoral, incluso entre aquellos inmuebles que tienen el mismo número de plantas, dando al barrio un aspecto de desorden. Así, **con el fin de lograr la**

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

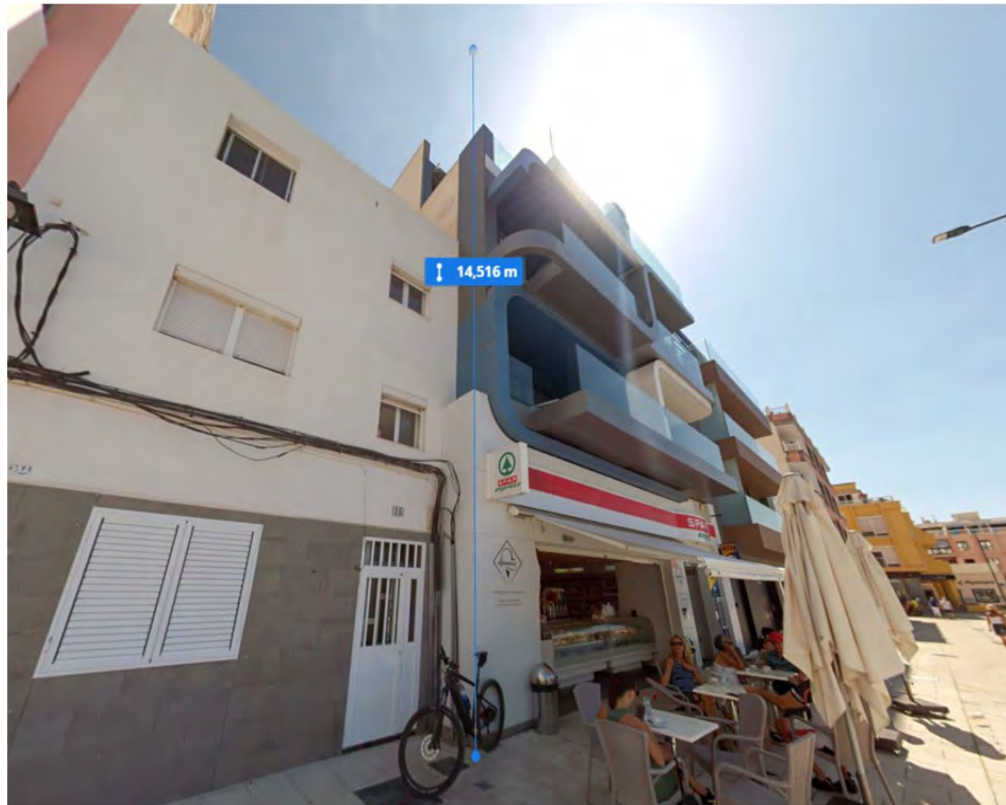
Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune

pretendida homogenización urbanística, se procede a establecer en el presente Estudio de Detalle la altura de coronación de la ordenanza zona IV, ya que dicho parámetro no se encuentra definido en las Normas Subsidiarias.

Para fijar la altura de coronación de la ordenanza zona IV se han estudiado las alturas de las edificaciones existentes en las manzanas afectadas, con el objetivo de que no queden medianeras vistas y no se dé al frente marítimo un aspecto de inacabado, logrando la mayor homogenización posible. Del análisis realizado en la planimetría justificativa adjunta, **se establece que la altura máxima permitida para la ordenanza zona IV será de 14 metros**, lográndose con ello la adecuada consolidación de la manzana 4 y del resto de las manzanas a las que se le aplica esta ordenanza, alcanzándose la homogenización de la zona e incidiendo positivamente en la calidad del paisaje urbano.

Para ello se han escaneado las manzanas del frente marítimo, generándose una nube de puntos e imágenes con capacidad métrica, y se han procedido a medir las alturas de las edificaciones (desde la calle hasta la cara superior del último forjado). Si nos centramos en la manzana nº 4, la edificación con nº 37 de la calle Miguel Marrero Rodríguez mide 14,52 m.



La edificación nº 37 de la calle Miguel Marrero Rodríguez mide 14,52 m de altura

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

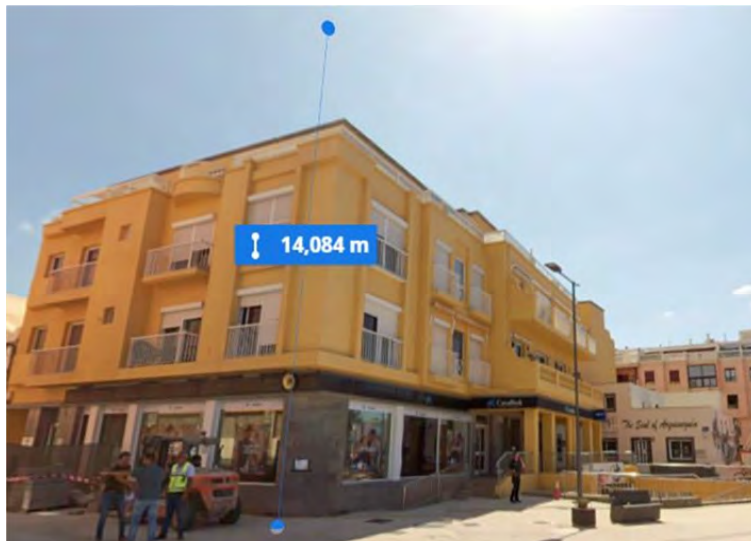
gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune

Por otro lado, la edificación con nº 45 de dicha calle, que forma parte de la manzana nº 5, mide 14,08 m de altura.



La edificación nº 45 de la calle Miguel Marrero Rodríguez mide 14,08 m de altura

En cuanto a la manzana nº 6, existe una edificación ubicada en el nº 59 de la calle Miguel Marrero Rodríguez que tiene 3 plantas + ático, como corresponde con la ordenanza IV que le es de aplicación. Su altura de coronación es de 15,20 m.



La edificación nº 59 de la calle Miguel Marrero Rodríguez mide 15,20 m de altura

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune



Tras este análisis, se observa que existen múltiples alturas de coronación de las edificaciones a las que se le aplica la ordenanza zona IV, puesto que este parámetro no se había fijado en las NNSS de Mogán. Atendiendo a las alturas de las edificaciones existentes, se ha procedido a establecer la altura máxima para la ordenanza zona IV en 14,00 m, con el objetivo de minimizar el efecto de las medianeras vistas y crear un frente marítimo que sea lo más uniforme posible.

Ocupación de la norma zona IV

En cuanto a la ocupación de la ordenanza IV (parámetro que tampoco se encuentra establecido en las Normas Subsidiarias), una vez analizadas las edificaciones de todo el ámbito de estudio, se observa que prácticamente todas tienen una ocupación del 100%, por lo que reflejar otro valor diferente repercutiría negativamente en la lectura continua del frente marítimo y del núcleo urbano de Arguineguín.

Además, las ordenanzas II, III y V establecen una ocupación del 100%, por lo que fijar para la ordenanza zona IV una ocupación del 100% va en consonancia con el valor existente en el frente marítimo.

Tipología de edificación de la norma zona V

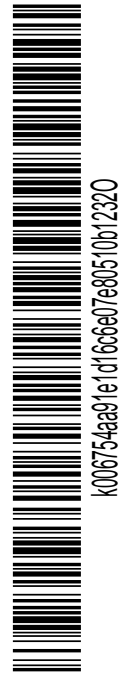
Centrándonos en la tipología edificatoria de todas las manzanas que conforman el Estudio de Detalle, así como en la mayoría de manzanas que abarcan el barrio de Arguineguín, se observa que prácticamente la totalidad de las edificaciones son entre medianeras.

Asimismo, aunque este parámetro no se encuentra reflejado en la ordenanza V, se aprecia que en el resto de ordenanzas sí está expresamente establecido.

No obstante, si bien es cierto que no se menciona la tipología edificatoria para la ordenanza V, la totalidad de las edificaciones afectadas por dicha ordenanza se han ejecutado entre medianeras.

De esta manera, para estar en consonancia con el resto de ordenanzas, así como con la tipología existente en las manzanas nº 1, 2 y 3 (las cuales están afectadas por la ordenanza zona V), se fija que la tipología edificatoria es entre medianeras.

Tim Arquitectos S.L. +34 928 24 50 51 estudio@timarquitectos.com
CIF B35766641 gestion@timarquitectos.com
Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880 **Architecture in tune**



k006754aa91e1d16c66d7e80510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>



Manzanas 1, 2 y 3 (afectadas por la ordenanza zona V). Se trata de edificaciones entre medianeras

Uso y usos tolerados de la norma zona V

Si bien en la memoria de las Normas Subsidiarias no se recoge el uso residencial en la ordenanza zona V, en la planimetría sí aparece señalada que las manzanas afectadas por dicha ordenanza tienen uso residencial. Por lo tanto, en el presente Estudio de Detalle se deja constancia que el uso es el residencial, tal y como se establece en los planos de las NNSS, solucionando este error material por el cual no se había trasladado adecuadamente a la memoria.

En cuanto a los usos tolerados, en esta ordenanza V se omitió dicho dato. No obstante, en los bajos de las edificaciones en las que se aplica dicha ordenanza, hay numerosos locales comerciales, al igual que la mayoría de edificaciones que conforman el frente marítimo de la playa de Las Marañuelas.

De esta manera, atendiendo al uso existente en la mayoría de las plantas bajas de los edificios afectados, así como siguiendo el criterio establecido para el resto de ordenanzas, se establece para la ordenanza zona V que el uso tolerado sea comercial en planta baja, de manera que la lectura del barrio sea lo más uniforme posible.

Tim Arquitectos S.L.
CIF B35766641
Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado N° 1880

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com
gestion@timarquitectos.com

Architecture in tune



Locales comerciales existentes en la planta baja de la manzana 1 (ordenanza zona V)



Locales comerciales existentes en la planta baja de la manzana 2 (ordenanza zona V)

Por otro lado, hay que destacar que los diferentes parámetros establecidos en el presente Estudio de Detalle se deben a imprecisiones u omisiones de las Normas Subsidiarias de Mogán, respetándose los usos existentes, el número de plantas, las ocupaciones y las edificabilidades recogidas en el planeamiento municipal, no alterando ningún parámetro previamente definido, y actuando bajo el objetivo de lograr la mayor uniformidad posible en la trama urbana de Arguineguín y en su frente marítimo.

De esta manera, la ORDENANZA ZONA IV y ORDENANZA ZONA V quedarán definidas de la siguiente manera en el Estudio de Detalle:

ORDENANZA ZONA IV modificada según el presente Estudio de Detalle:

- Edificación: Entre medianeras
- Uso: Residencial

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado N° 1880

Architecture in tune



k006754a291e1d16c66d7e80510b12320

- Usos tolerados: Comercial en planta baja
- **Alturas: 3 plantas + ático (14,00 m)**
- **Ocupación: 100%**
- Retranqueo ático: 3 m de la línea de fachada

ORDENANZA ZONA V modificada según el presente Estudio de Detalle:

- **Edificación: Entre medianeras**
- **Uso: Residencial**
- **Usos tolerados: Comercial en planta baja**
- Fachada calle inferior: 4 plantas + ático (16 m)
- Fachada calle superior: 4 plantas (12 m)
- Ocupación: 100%
- Esto se propone de esta manera para evitar medianerías al descubierto en la última planta
- En el plano se indica un estudio más detallado de la volumetría a aplicar en cada calle, según sus características físicas
- Retranqueo del ático: 3 m de la línea de fachada

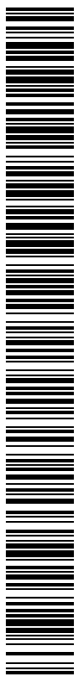
Las ordenanzas zona II y III se mantienen inalterables con respecto a lo establecido en las NNSS de Mogán.

ORDENANZA ZONA II

- Uso: Residencial
- Usos tolerados: Comercial en planta baja
- Edificación: Entre medianeras
- Alturas: 2 plantas + ático (10 m)
- Ocupación: 100%
- Retranqueo ático: 3 m de la línea de fachada

ORDENANZA ZONA III

- Edificación: Entre medianeras
- Uso: Residencial
- Usos tolerados: Comercial en planta baja
- Alturas: 3 plantas (10 m)
- Ocupación: 100%



k006754a291e1d16c6e07e80510b12320



9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE TODOS LOS REQUISITOS INDISPENSABLES QUE ESTABLECE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA, DE LA LEY DE COSTAS.

A los efectos del análisis realizado en este documento, se ha considerado todo el frente marítimo de la playa de Las Marañuelas como un único tramo, ya que reúne características similares en cuanto a la posición de las edificaciones, a su tipología y a su consolidación y antigüedad.

- Con respecto a la posición de la edificación, todas las manzanas del frente se posicionan frente a la ribera del mar con una distancia similar a lo largo de todo el ámbito, formalizándose esta franja de separación como paseo peatonal que unifica toda la fachada marítima.
- En cuanto a la tipología, todas las edificaciones están situadas entre medianeras conformando manzanas cerradas de uso residencial.
- Relativo a la consolidación y antigüedad, hay que señalar que las edificaciones que configuran el frente marítimo se levantan sobre suelo urbano consolidado, siendo su antigüedad anterior a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

El tramo del Estudio de Detalle comprende las ocho manzanas definidas en el "Punto 5.- Ámbito del frente marítimo de la playa de Las Marañuelas objeto del presente Estudio de Detalle".

A continuación, **se procede a la justificación del cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, de manera que se autorice de forma excepcional la realización de actuaciones en solares/edificaciones de uso residencial ubicados en dicho frente litoral.**

Como hemos señalado en el presente documento, **para conseguir homogeneizar y dar uniformidad al frente marítimo, se hace necesaria la intervención en algunas edificaciones de las manzanas que lo componen, logrando de esta manera un paisaje urbano sin disrupciones, donde no existan diferencias de altura excesivas entre las edificaciones de una misma manzana, y minimizando con ello la existencia de medianeras vistas.**

Tim Arquitectos S.L. +34 928 24 50 51 estudio@timarquitectos.com
 CIF B35766641 gestion@timarquitectos.com
 Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
 Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880 **Architecture in tune**



k006754a291e1d16c66e07e80510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

a) **QUE CON LAS EDIFICACIONES PROPUESTAS SE LOGRE LA HOMOGENEIZACIÓN URBANÍSTICA DEL TRAMO DE FACHADA MARÍTIMA AL QUE PERTENEZCAN.**

En las Normas Subsidiarias de Mogán se han fijado cuatro ordenanzas zonales diferentes para las edificaciones del frente marítimo de la playa de Las Marañuelas, como se señala en el “Punto 6.- Condiciones urbanísticas definidas en las Normas Subsidiarias de Mogán” del presente Estudio de Detalle. Asimismo, existían algunos parámetros en las ordenanzas IV y V que habían sido omitidos en la memoria de la NNSS de Mogán, pero dichos parámetros han sido establecidos en el “Punto 8.- Ordenación propuesta en el Estudio de Detalle”, procediendo de esta manera a subsanar una falta de concreción que existía en el planeamiento municipal.

No obstante, a pesar de existir cuatro ordenanzas diferentes, todas ellas tienen en común el uso residencial, el uso tolerado de locales comerciales en planta baja y la tipología de edificios entre medianeras. Asimismo, todas las ordenanzas tienen una ocupación del 100%.

En cuanto a las alturas permitidas, las ordenanzas establecen edificar de 3 a 5 plantas (si tenemos en cuenta el ático en los casos que así se establece en la norma). Además, en las ordenanzas zona II, IV y V, en las cuales se permite construir ático, éste deberá estar retranqueado 3 metros con respecto a la línea de fachada.

Se recoge a continuación la ocupación, las plantas y las alturas máximas de coronación permitidas conforme a lo definido en las Normas Subsidiarias de Mogán para el núcleo urbano de Arguineguín, recogándose además los parámetros de la ordenanza zona IV que han sido completados en el punto 8 del presente Estudio de Detalle por no haberse fijado expresamente en las mencionadas NNSS:

ORDENANZA ZONA II

- Alturas: 2 plantas + ático (10 m)
- Ocupación: 100%

ORDENANZA ZONA III

- Alturas: 3 plantas (10 m)
- Ocupación: 100%

ORDENANZA ZONA IV

- Alturas: 3 plantas + ático (14 m)
- Ocupación: 100%

ORDENANZA ZONA V

- Fachada calle inferior: 4 plantas + ático (16 m)

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

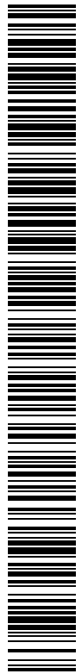
Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado N° 1880

Architecture in tune



k006754a291e1d16c6e07e80510b12320



k006754a291e1d16c6e07e80510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>



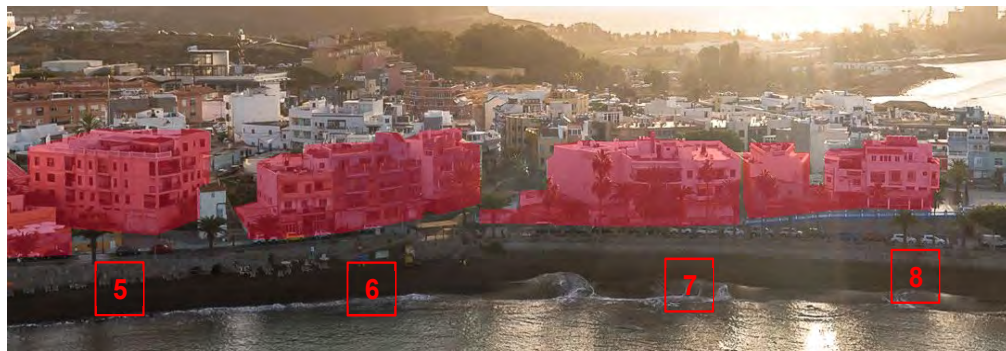
- Fachada calle superior: 4 plantas (12 m)
- Ocupación: 100%



Frente marítimo de la playa de Las Marañuelas. Manzanas 1, 2, 3 y 4



Frente marítimo de la playa de Las Marañuelas. Manzanas 3, 4 y 5



Frente marítimo de la playa de Las Marañuelas. Manzanas 5, 6, 7 y 8

Por todo lo expuesto, se considera que se cumple el requisito establecido en el apartado 3, 2ªa) de la Disposición Transitoria Tercera.

Tim Arquitectos S.L. +34 928 24 50 51 estudio@timarquitectos.com
 CIF B35766641 gestion@timarquitectos.com
 Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
 Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880 **Architecture in tune**

- b) **QUE EXISTA UN CONJUNTO DE EDIFICACIONES, SITUADAS A DISTANCIA INFERIOR A 20 METROS DESDE EL LÍMITE INTERIOR DE LA RIBERA DEL MAR, QUE MANTENGA LA ALINEACIÓN PREESTABLECIDA POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

Tal como se observa en la planimetría adjunta del estado actual, la mayoría de las edificaciones existentes que están afectadas por la Servidumbre de Protección, se ajustan a la alineación establecida por el planeamiento urbanístico. La consolidación de las edificaciones que conforman el frente marítimo de la playa de Las Marañuelas, así como la ordenación pormenorizada definida en las Normas Subsidiarias de Mogán (que datan del año 1987), son anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Costas del año 1988.

Existen edificaciones en las ocho manzanas del frente marítimo que están a una distancia inferior a 20 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar, pero hay que destacar que estas edificaciones existentes respetan las alineaciones definidas en las mencionadas Normas Subsidiarias, o bien son anteriores a dicho planeamiento municipal, por lo que aquellas edificaciones en las que se hace necesaria su intervención para proceder a la homogeneización del frente marítimo, se ajustarán a dicha alineación.



DPMT (línea verde) y Servidumbre de Protección (línea magenta) sobre ortofoto.
Imagen extraída de la fototeca de GRAFCAN

Tim Arquitectos S.L.
CIF B35766641
Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado N° 1880

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com
gestion@timarquitectos.com

Architecture in tune



Ordenación del Suelo Urbano de Arguineguín extraído de las NNSS de Mogán aprobadas en el año 1987

En la manzana nº 7 existen algunas edificaciones con alineaciones que deberán ajustarse a la alineación oficial del Ayuntamiento, aunque su antigüedad es superior al planeamiento actualmente en vigor. Asimismo, en las parcelas que se pretende actuar para lograr la requerida homogenización del frente marítimo, deberán respetarse las alineaciones vigentes en el planeamiento municipal, como es el caso de la manzana nº 4, en el que las nuevas edificaciones en las que se pretende actuar para alcanzar la uniformidad del frente, se ajustarán a dicha alineación.

Por lo tanto, se considera que se cumple el requisito establecido en el apartado 3, 2ªb) de la Disposición Transitoria Tercera.

c) QUE EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA ZONA SE DEN LAS CONDICIONES PRECISAS DE TOLERANCIA DE LAS EDIFICACIONES QUE SE PRETENDAN LLEVAR A CABO.

El frente marítimo de la playa de Las Marañuelas es un área compuesta por edificaciones residenciales entre medianeras, sobre alineación oficial, conformando manzanas cerradas. Se trata de un ámbito consolidado con una antigüedad anterior a la entrada en vigor de la Ley de Costas (que data del año 1988), tal y como se observa en la siguiente ortofoto extraída de la fototeca de GRAFCAN.

Tim Arquitectos S.L.
CIF B35766641
Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com
gestion@timarquitectos.com

Architecture in tune



k006754a291e1d16c66e07e80510b12320



k006754a291e1d16c66e07e80510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacion/Doc/index.jsp?entidad=MOGAN>



Ortofoto de GRAFCAN del año 1987 donde se observa que el frente marítimo objeto del presente Estudio de Detalle ya estaba completamente consolidado por la urbanización

El uso que establecen las ordenanzas zonales de las Normas Subsidiarias de Mogán para las manzanas del frente marítimo de Arguineguín es el residencial, tolerándose además el uso comercial en planta baja. Como se recoge en el punto 8 del presente documento, en la memoria de las NNSS de Mogán no se habían fijado para la ordenanza zona V dichos parámetros, subsanándose dicha omisión y estableciéndose los mismos en consonancia con la realidad existente y con el resto de ordenanzas zonales que afectan al ámbito de estudio.

Hay que destacar que el uso residencial con el uso tolerado de locales comerciales en planta baja se ajusta a la realidad existente en las edificaciones que conforman el frente urbano.

Las ordenanzas que afectan a las manzanas objeto del presente Estudio de Detalle señalan lo siguiente en cuanto a los usos y usos tolerados:

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune

ORDENANZA ZONA II

- Uso: Residencial
- Usos tolerados: Comercial en planta baja
-

ORDENANZA ZONA III

- Uso: Residencial
- Usos tolerados: Comercial en planta baja

ORDENANZA ZONA IV

- Uso: Residencial
- Usos tolerados: Comercial en planta baja

Para la ORDENANZA ZONA V se ha establecido el uso y el uso tolerado en el punto 8 del presente Estudio de Detalle, coincidiendo con el resto de ordenanzas fijadas en las NNSS.

ORDENANZA ZONA V

- Uso: Residencial
- Usos tolerados: Comercial en planta baja

Por lo expuesto, se considera que se cumple el requisito establecido en el apartado 3, 2ªc) de la Disposición Transitoria Tercera.

d) QUE SE TRATE DE EDIFICACIÓN CERRADA, DE FORMA QUE, TANTO LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, COMO LAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE AUTORIZACIÓN, QUEDEN ADOSADAS LATERALMENTE A LAS CONTIGUAS.

Todas las edificaciones existentes y previstas en las 8 manzanas del frente marítimo de la playa de Las Marañuelas son cerradas, puesto que se trata de edificaciones entre medianeras, conformando manzanas cerradas. Así se recoge en las ordenanzas de zona II, III, IV de las Normas Subsidiarias de Mogán. Para la ordenanza zona V no se establecía de manera expresa en las NNSS, por lo que se ha fijado la tipología edificatoria entre medianeras en el punto 8 del presente Estudio de Detalle.

Las esquinas de cada una de las ocho manzanas descritas en el Estudio de Detalle ya están edificadas. Solamente falta por colmatar la parte trasera de la manzana que se enumera como nº 6 en el presente documento, si bien la misma no afecta al frente marítimo debido a que ya están rematadas todas las parcelas que dan hacia el mar.

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune

k006754a291e1d16c66e07e80510b12320



Se señalan las edificaciones de las ocho manzanas objeto de estudio, demostrando que conforman manzanas cerradas

Por lo expuesto, se considera que se cumple el requisito establecido en el apartado 3, 2ªd) de la Disposición Transitoria Tercera.

e) **QUE LA ALINEACIÓN DE LOS NUEVOS EDIFICIOS SE AJUSTE A LA DE LOS EXISTENTES.**

Tal y como se recoge en el "Apartado 9.b)" del presente Estudio de Detalle, las alineaciones de los edificios que son susceptibles de sufrir modificaciones para homogeneizar y dar uniformidad al frente marítimo, se ajustarán a las alineaciones oficiales recogidas en las Normas Subsidiarias de Mogán que están actualmente vigentes.

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado N° 1880

Architecture in tune



k006754a291e1d16c6e07e80510b12320

Por lo tanto, se considera que se cumple el requisito establecido en el apartado 3, 2ªe) de la Disposición Transitoria Tercera.

f) **QUE LA LONGITUD DE LAS FACHADAS DE LOS SOLARES, EDIFICADOS O NO, SOBRE LOS QUE SE DEBA ACTUAR PARA EL LOGRO DE LA PRETENDIDA HOMOGENEIDAD, NO SUPERE EL 25 POR 100 DE LA LONGITUD TOTAL DE FACHADA DEL TRAMO CORRESPONDIENTE.**

El frente marítimo de la playa de Las Marañuelas tiene una longitud de 554,19 metros, el cual comprende ocho manzanas que se desarrollan por las calles la Lajilla, Tomás de Iriarte, Graciliano Afonso, Miguel Marrero Rodríguez, Tomás Morales, del Molino, Luján Pérez, Paseo de Las Marañuelas, Saulo Torón, Avenida de los Pescadores y Carretera General GC-505, hasta llegar a la plaza de Las Marañuelas.

Para lograr la pretendida homogeneidad es necesario intervenir en algunas edificaciones, con el objetivo de que aquellas edificaciones que no han alcanzado la altura máxima permitida puedan crecer hasta colmatar todas las plantas que permiten las Normas Subsidiarias de Mogán, de manera que se regularice el alzado de las manzanas que dan hacia el mar, logrando que no haya disrupciones en el frente marítimo y se minimicen las medianeras vitas.

En la planimetría que se adjunta a continuación, se señalan en color verde aquellas edificaciones que dan hacia el frente marítimo de Arguineguín y que tienen ejecutadas todas las plantas que permiten las Normas Subsidiarias (existiendo incluso algunas edificaciones que han sobrepasado las plantas máximas permitidas), mientras que en color rojo se indican las edificaciones que tienen construidas menos plantas de las que permite la normativa, y sobre las cuales hay que actuar para lograr la pretendida homogeneidad.

Todas las manzanas, excepto la nº 3 y la nº 6, presentan edificaciones en las que son susceptibles de construirse nuevas plantas hasta alcanzar la altura máxima que permiten las NNSS de Mogán. Asimismo, hay que mencionar que las edificaciones que dan a las calles traseras no se tienen en cuenta para la justificación de este apartado, debido a que no dan hacia el frente.

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune

k006754a291e1d16c66e07e80510b12320



Planimetría del frente marítimo de La Marañuelas. En color **verde** se señalan las edificaciones que ya han alcanzado las alturas máximas permitidas, o que bien las han sobrepasado. En color **rojo** se señalan las edificaciones que son susceptibles de intervención para construir las plantas que faltan y así conseguir la pretendida homogenización

Todas las longitudes de las fachadas de las ocho manzanas que dan hacia el mar, así como de aquellas edificaciones en las que la normativa les permite crecer en altura, se encuentran detalladas en la planimetría adjunta a este Estudio de Detalle.

La manzana nº 1 tiene una longitud de fachada que da hacia el frente marítimo de 72,88 m. Únicamente la edificación en esquina que da a las calles la Lajilla y Ángel Guimerá

Tim Arquitectos S.L.
CIF B35766641

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com
gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune



k006754a291e1d16c6e07e80510b12320

nº 14, no ha alcanzado el máximo número de plantas permitidas, ya que tiene 4 plantas y la ordenanza zona IV permite 4 plantas + ático. La longitud de la fachada de esta edificación que da hacia el mar es de 8,99 m.



Manzana nº 1. Se señala la edificación que no ha alcanzado el número de plantas máximas permitidas por las NNSS de Mogán

La manzana nº 2 tiene una longitud de fachada que da hacia el frente marítimo de 84,92 m. Únicamente la edificación en esquina que da a las calles la Lajilla y Tomás de Iriarte nº 16, no ha alcanzado el máximo número de plantas permitida, ya que tiene 2 plantas y ático, mientras la ordenanza zona IV permite 4 plantas + ático. La longitud de la fachada de esta edificación que da hacia el mar es de 27,94 m.

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune



k006754aa91e1d16c6e07e80510b12320



Manzana nº 2. Se señala la edificación que no ha alcanzado el número de plantas máximas permitidas por las NNSS de Mogán

En la manzana nº 3, la cual tiene una longitud de frente de fachada de 58,30 m, todas las edificaciones ya han alcanzado las plantas máximas permitidas (4 plantas + ático, según la planimetría de ordenación pormenorizada de las NNSS), por lo que no será necesario llevar a cabo ninguna intervención para homogeneizar.

Tim Arquitectos S.L.
CIF B35766641

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com
gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune



Manzana nº 3. Todas las edificaciones han alcanzado el máximo número de plantas permitidas

La manzana nº 4 (delimitada por las calles Graciliano Afonso, Miguel Marrero Rodríguez, Tomás Morales y del Molino), la cual tiene una longitud de 101,61 metros, es la que más adolece de uniformidad, ya que existen edificaciones con una, dos, tres, cuatro y cinco alturas. Esto hace que el paisaje urbano sea deficiente, puesto que quedan a la vista grandes paños de medianeras y existe una gran discontinuidad en el frente debido a la variedad de alturas de los edificios.

Las edificaciones que no han colmatado todas sus plantas, y por lo tanto es conveniente acometer obras en ellas para lograr la homogeneidad, son las ubicadas en calle Graciliano Afonso nº 5, y en los números 27, 29-31, 35 y 41 de la calle Miguel Marrero Rodríguez. Este conjunto de edificaciones que son susceptibles de crecer en altura conforme a lo recogido en las Normas Subsidiarias de Mogán, miden un total de 53,85 metros, pudiendo alcanzar según la ordenanza zona IV un total de 3 plantas + ático.



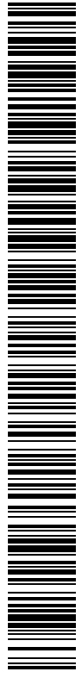
Manzana nº 4. Se señalan las edificaciones que no han alcanzado el número de plantas máximas permitidas por las NNSS de Mogán

Tim Arquitectos S.L.
CIF B35766641
Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com
gestion@timarquitectos.com

Architecture in tune



k006754a291e1d16c6e07e80510b12320



Manzana nº 4. Se señalan las edificaciones que no han alcanzado el número de plantas máximas permitidas por las NNSS de Mogán

La manzana nº 5 tiene forma irregular y se encuentra fragmentada por el barranco que lo atraviesa. Este barranco divide al frente de la manzana que da hacia el mar en dos zonas residenciales diferenciadas (sector norte y sector sur), mientras que en la parte trasera de la manzana el barranco pasa por debajo de unas naves que se encuentran adosadas a los edificios de viviendas. La longitud del frente de la manzana 5 tiene un total de 94,51 m (que corresponde con 42,80 m del sector norte de la manzana y con 51,71 m del sector sur). Existe una edificación en el sector norte de dicha manzana, ubicada en la calle Miguel Marrero Rodríguez nº 49, que no ha colmatado todas las plantas que permite la normativa, puesto que tiene 2 alturas y la normativa permite construir 3 plantas + ático en el sector norte (en el caso del sector sur es de 3 plantas). Por lo tanto, es susceptible de

Tim Arquitectos S.L.
CIF B35766641

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com
gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune



K006754a291e1d16c6e07e80510b12320

acometer obras en ella para lograr la pretendida homogeneidad. Dicha edificación tiene una longitud de fachada de 13,52 m.



Manzana nº 5. Se señala la edificación que no ha alcanzado el número de plantas máximas permitidas por las NNSS de Mogán

En cuanto a la manzana nº 6, al igual que en la manzana nº 3, todas las edificaciones del frente ya han alcanzado las plantas máximas permitidas o las han superado, por lo que no será necesario llevar a cabo ninguna intervención para aumentar las alturas de los inmuebles. El frente de fachada de esta manzana 6 mide en total 63,73 m.

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune



K006754a291e1d16c6e07e80510b12320



Manzana nº 6. Todas las edificaciones han alcanzado el máximo número de plantas permitidas

La manzana nº 7 tiene una longitud de fachada que da hacia el frente marítimo de 44,54 m. En ella existen dos edificaciones de una sola altura con cubiertas ligeras, que no han alcanzado el máximo número de plantas permitidas, puesto que la ordenanza zona II permite ejecutar 2 plantas + ático. Estas edificaciones se corresponden con las ubicadas en la Avenida Manuel Álamo Suárez nº 1 y 3. La longitud de la fachada de estas edificaciones que dan hacia el mar es de 14,06 m y 8,62 m respectivamente, y computan un total de 22,68 m.



Manzana nº 7. Se señalan las edificaciones que no han alcanzado el número de plantas máximas permitidas por las NNSS de Mogán

Tim Arquitectos S.L.
CIF B35766641

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com
gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune



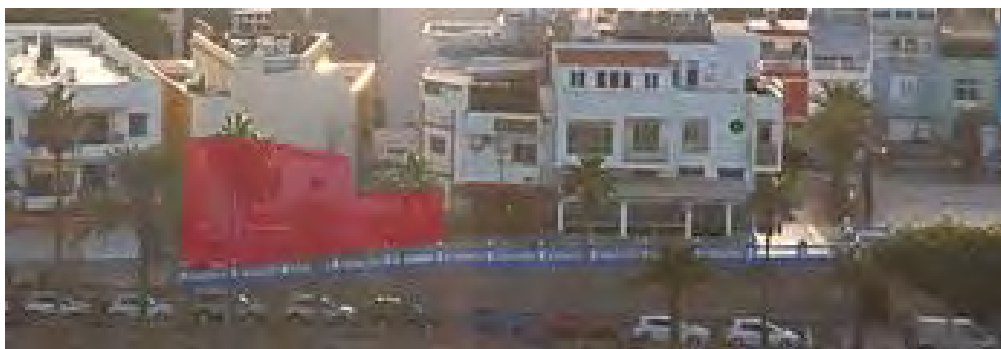
K006754a291e1d16c6e07e80510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacion/Doc/index.jsp?entidad=MOGAN>



Manzana nº 7. Se señalan las edificaciones que no han alcanzado el número de plantas máximas permitidas por las NNSS de Mogán

La manzana nº 8 tiene una longitud de fachada que da hacia el frente marítimo de 33,70 m. Existe una edificación en la avenida Manuel Álamo Suárez nº 7, que invade parte de un callejón peatonal municipal, y que tiene dos plantas de altura, la cual no tiene ejecutadas las 2 plantas + ático que permiten las Normas Subsidiarias de Mogán. El frente de fachada de esta edificación que da hacia el mar (descontando la parte que invade el callejón peatonal) tiene una longitud de 8,05 m.



Manzana nº 8. Se señala la edificación que no ha alcanzado el número de plantas máximas permitidas por las NNSS de Mogán

Tim Arquitectos S.L.
 CIF B35766641

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com
 gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
 Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune



Manzana nº 8. Se señala la edificación que no ha alcanzado el número de plantas máximas permitidas por las NNSS de Mogán

Con el objetivo de facilitar los cálculos de longitud de los dos solares/edificaciones sobre los que se debe actuar para alcanzar la homogeneidad del frente marítimo, se aporta la siguiente tabla con un resumen de la longitud de las manzanas objeto del presente Estudio de Detalle.

Identificación de manzana	Longitud de fachadas hacia el frente marítimo
Manzana 1	72,88 m
Manzana 2	84,92 m
Manzana 3	58,30 m
Manzana 4	101,61 m
Manzana 5	94,51 m
Manzana 6	63,73 m
Manzana 7	44,54 m
Manzana 8	33,70 m
Longitud TOTAL	554,19 m

Tim Arquitectos S.L.
CIF B35766641
Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com
gestion@timarquitectos.com

Architecture in tune



k006754a291e1d16c6e07e80510b12320

Por otro lado, se han medido las longitudes de fachada de los las edificaciones sobre las que se pretende intervenir para lograr la homogeneidad del frente marítimo de Las Marañuelas. Entre todas estos frente de fachada suman 135,03 metros de longitud de fachada, lo que representa un porcentaje del 24,36% con respecto a la totalidad del frente que abarca el ámbito del Estudio de Detalle (25% de 554,19 m = 138,55 m), siendo por lo tanto inferior al 25% que establece como máximo la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas.

Identificación de edificación en la que se debe actuar	Longitud de fachada de solar/edificación	Porcentaje de fachada de la parcela con respecto a la totalidad del frente marítimo de 554,19 m
C/ la Lajilla y Ángel Guimerá nº 14	8,99 m	
C/ la Lajilla y Tomás de Iriarte nº 16	27,94 m	
C/ Miguel Marrero Rodríguez y Tomás de Iriarte nº 5	5,99 m	
C/ Miguel Marrero Rodríguez nº 27	14,05 m	
C/ Miguel Marrero Rodríguez nº 29-31	18,10 m	
C/ Miguel Marrero Rodríguez nº 35	5,81 m	
C/ Miguel Marrero Rodríguez nº 41	9,90 m	
C/ Miguel Marrero Rodríguez nº 49	13,52 m	
Avenida Manuel Álamo Suárez nº 1	14,06 m	
Avenida Manuel Álamo Suárez nº 3	8,62 m	
Avenida Manuel Álamo Suárez nº 7	8,05 m	
TOTAL	135,03 m	24,36%



k006754a291e1d16c66e07e80510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>



Volumetría existente del frente marítimo de La Marañuelas.

En color **verde** se señalan las edificaciones que ya han alcanzado o sobrepasado las alturas máximas permitidas.

En color **rojo** se señalan las edificaciones que son susceptibles de crecer en altura.



Volumetría resultante de ejecutar la totalidad de las plantas que permiten las NNSS de Mogán

En color **verde** se señalan las edificaciones que ya han alcanzado o sobrepasado las alturas máximas permitidas.

En color **rojo** se señalan las edificaciones que son susceptibles de crecer en altura.

En color **azul** se señalan las plantas que faltan por ejecutarse para alcanzar la máxima altura permitida por las NNSS de Mogán y así lograr la pretendida homogeneización del frente.

Por lo tanto, se considera que se cumple el requisito establecido en el apartado 3, 2ª) de la Disposición Transitoria Tercera.

Tim Arquitectos S.L.

+34 928 24 50 51

estudio@timarquitectos.com

CIF B35766641

gestion@timarquitectos.com

Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria

Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune

10. CONCLUSIONES.

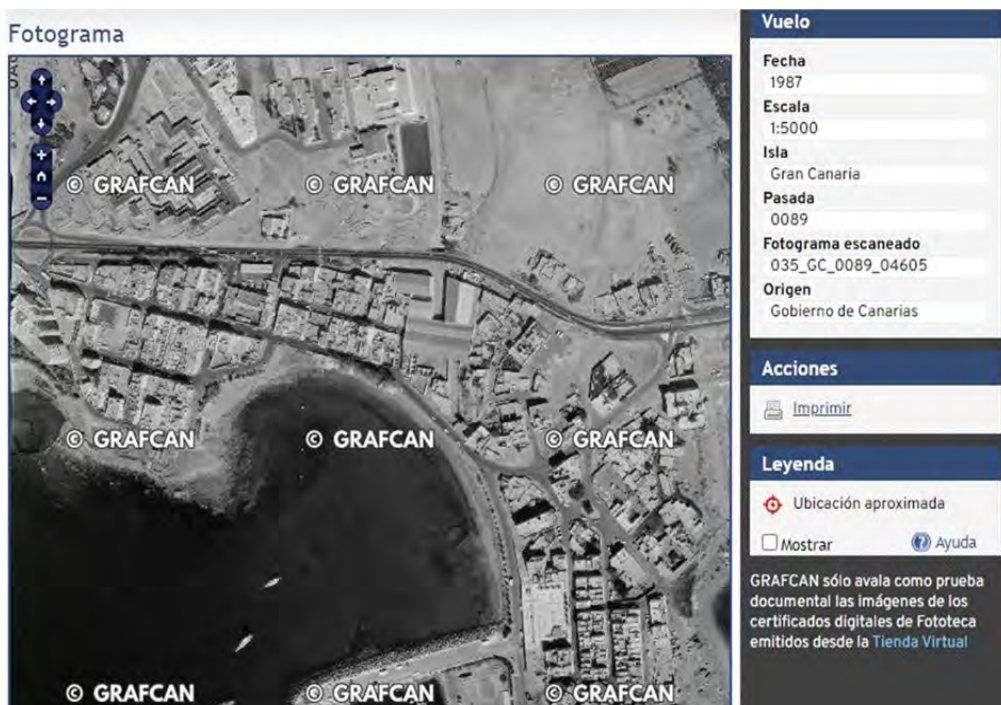
Llevado a cabo los estudios de campo necesario y realizado el análisis pormenorizado correspondiente, se concluye que todo el frente marítimo de la Playa de Las Marañuelas se corresponde con una sola unidad homogénea en todos los niveles, ambientales, paisajísticos y urbanísticos. Incluso a nivel social, tanto desde el punto de vista del residente como del visitante, se percibe como una única unidad que invita a recorrerlo de principio a fin.

Prueba de ello es el desarrollo que se puede observar de dicho frente en una sucesión de ortofotos que dejan apreciar el crecimiento y la consolidación del núcleo urbano en torno a la playa desde la década de los 80.



k006754a291e1d1f6c6e07e80510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>



Ortofoto de enero del año 1987

Tim Arquitectos S.L. +34 928 24 50 51 estudio@timarquitectos.com
 CIF B35766641 gestion@timarquitectos.com
 Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
 Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado N° 1880 **Architecture in tune**



k008754a291e1d16c66d7e80510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Fotograma



Ortofoto de marzo del año 1987

Vuelo

Fecha 03/1987
Escala 1:18000
Isla Gran Canaria
Pasada 0018
Fotograma escaneado 036_GC_0018_02161
Origen Gobierno de Canarias

Acciones

Imprimir

Leyenda

Ubicación aproximada
 Mostrar [Ayuda](#)

GRAFCAN sólo avala como prueba documental las imágenes de los certificados digitales de Fototeca emitidos desde la [Tienda Virtual](#)

Fotograma



Ortofoto de marzo del año 1989

Vuelo

Fecha 03/1989
Escala 1:5000
Isla Gran Canaria
Pasada 0026
Fotograma escaneado 039_GC_0026_09825
Origen Gobierno de Canarias

Acciones

Imprimir

Leyenda

Ubicación aproximada
 Mostrar [Ayuda](#)

GRAFCAN sólo avala como prueba documental las imágenes de los certificados digitales de Fototeca emitidos desde la [Tienda Virtual](#)

Tim Arquitectos S.L. +34 928 24 50 51 estudio@timarquitectos.com
CIF B35766641 gestion@timarquitectos.com
Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880

Architecture in tune



k006754a291e1d16c6e07e80510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Fotograma

Vuelo

Fecha: 12/1993

Escala: 1:5000

Isla: Gran Canaria

Pasada: 0011

Fotograma escaneado: 053_GC-01_0011_09725

Origen: Gobierno de Canarias

Acciones

Imprimir

Leyenda

Ubicación aproximada

Mostrar Ayuda

GRAFCAN sólo avala como prueba documental las imágenes de los certificados digitales de Fototeca emitidos desde la Tienda Virtual

Ortofoto de diciembre del año 1993

Por lo tanto, estamos ante un único tramo de fachada marítima, a tratar de forma homogénea con el presente Estudio de Detalle y de conformidad a las vigentes Normas Subsidiarias de Mogán, el cual pretende facilitar la ejecución de las obras de edificación necesarias para lograr la uniformidad y homogeneidad del frente marítimo de Las Marañuelas mediante diversas actuaciones edificatorias.

Por último, tal y como se ha expuesto en los apartados anteriores, las ocho manzanas que conforman el frente marítimo de la playa de Las Marañuelas y que se encuentran afectadas por las determinaciones de la Ley de Costas al ocupar parte de la Servidumbre de Protección de 20 metros, se localizan en suelo urbano, su uso es el residencial y cumplen con todos y cada uno de los requisitos que establece la Disposición Transitoria Tercera 3, 2ª de la Ley de Costas.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 11 de noviembre de 2024

BRIGANTY ARENCIBIA
FERNANDO PABLO - 42839306N

Firmado digitalmente por BRIGANTY ARENCIBIA FERNANDO PABLO - 42839306N
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES, serialNumber=IDCES-42839306N, givenName=FERNANDO PABLO, sn=BRIGANTY ARENCIBIA, cn=BRIGANTY ARENCIBIA FERNANDO PABLO - 42839306N
Fecha: 2024.11.29 18:32:47 Z

Fernando Briganty Arencibia
TIM arquitectos s.l.

Tim Arquitectos S.L. +34 928 24 50 51 estudio@timarquitectos.com
CIF B35766641 gestion@timarquitectos.com
Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado N° 1880 **Architecture in tune**

2024/18784
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de MOGAN



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

DOC. Nº 2: PLANOS DE INFORMACIÓN

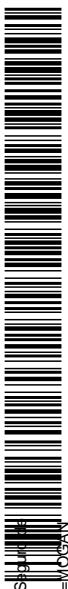


K006754a291e1d16c6e07e80510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>**DOCUMENTO Nº 2: PLANOS DE INFORMACIÓN**

01. Situación-emplazamiento y ámbito de intervención del Estudio de Detalle
02. Deslinde Público Marítimo Terrestre, Servidumbre de Tránsito y de Protección
03. Ordenación conforme las NNSS de Mogán. Alturas máximas permitidas
04. Alineaciones según las NNSS de Mogán
05. Alturas existentes e identificación de edificaciones que no han alcanzado la altura máxima permitida
06. Levantamiento volumétrico del estado actual

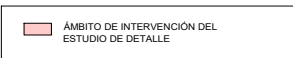
Tim Arquitectos S.L. +34 928 24 50 51 estudio@timarquitectos.com
CIF B35766641 gestion@timarquitectos.com
Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880 **Architecture in tune**



k006754aa91e1d1f6c6a07e80c510b72320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

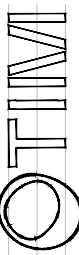
01. SITUACIÓN-EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO DE INTERVENCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE



INFORMACIÓN
Situación:
Ámbito de intervención:
Escala: 1:1.500

01

Estudio de Detalle
del Frente Marítimo de la Playa de Las Marañueñas



Fernando Briganty Arencibia Arquitecto Nº 8880 COAGC
Ttm Arquitectos S.L. CIF B35766641

..... Noviembre 2024

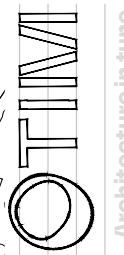


k006754aa91e1d1666a07e80510b72320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

02. DESLINDE PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE, SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO Y DE PROTECCIÓN

- DESLINDE PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN



Estudio de Detalle del Frente Marítimo de la Playa de Las Marañuelas

Fernando Briganty Arencibia Arquitecto Nº 8880 COAGC Tm Arquitectos S.L. CIF B35766641

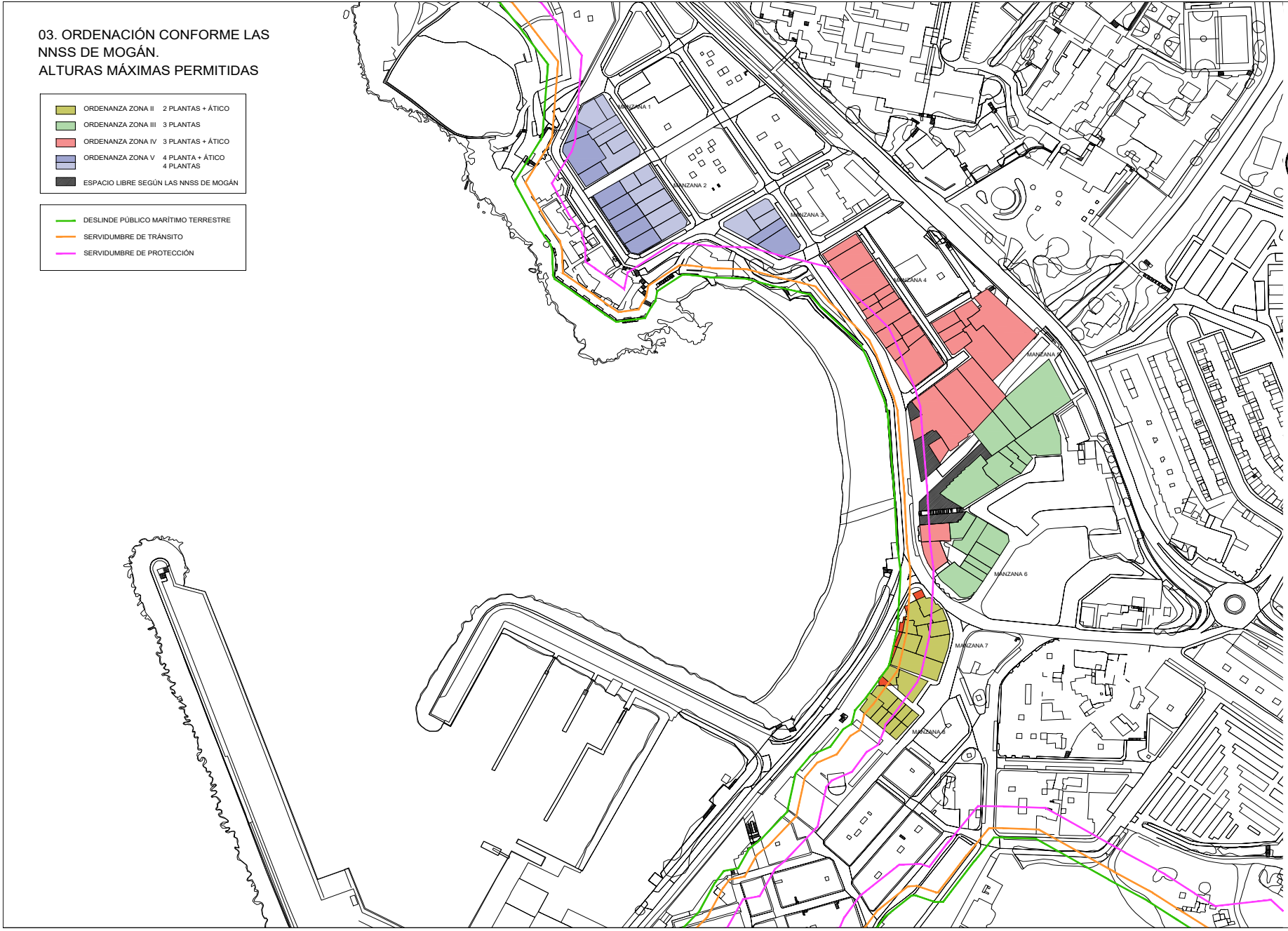
..... Noviembre 2024

INFORMACIÓN
DPMT, Servidumbre de Tránsito y de Protección
Escala: 1:1.000

02

03. ORDENACIÓN CONFORME LAS NNSS DE MOGÁN.
ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS

- ORDENANZA ZONA II 2 PLANTAS + ÁTICO
 - ORDENANZA ZONA III 3 PLANTAS
 - ORDENANZA ZONA IV 3 PLANTAS + ÁTICO
 - ORDENANZA ZONA V 4 PLANTA + ÁTICO
4 PLANTAS
 - ESPACIO LIBRE SEGÚN LAS NNSS DE MOGÁN
-
- DESLINDE PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
 - SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
 - SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN



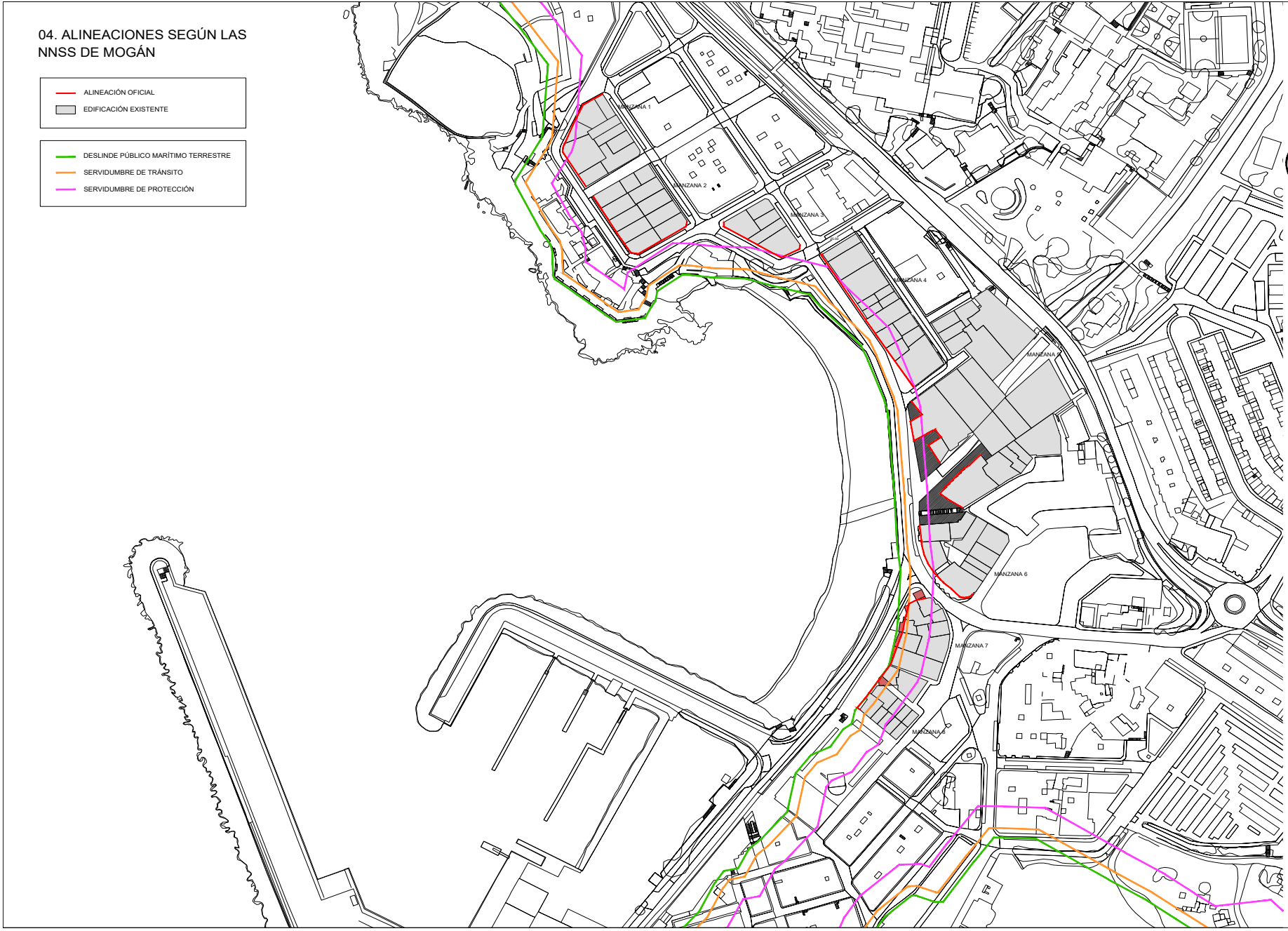
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>
 k006754aa91e1d16c6a07e80510b12320

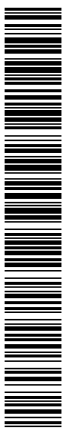


04. ALINEACIONES SEGÚN LAS NNSS DE MOGÁN

— ALINEACIÓN OFICIAL
 ■ EDIFICACIÓN EXISTENTE

— DESLINDE PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
 — SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
 — SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN





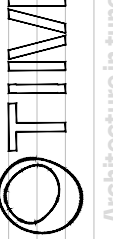
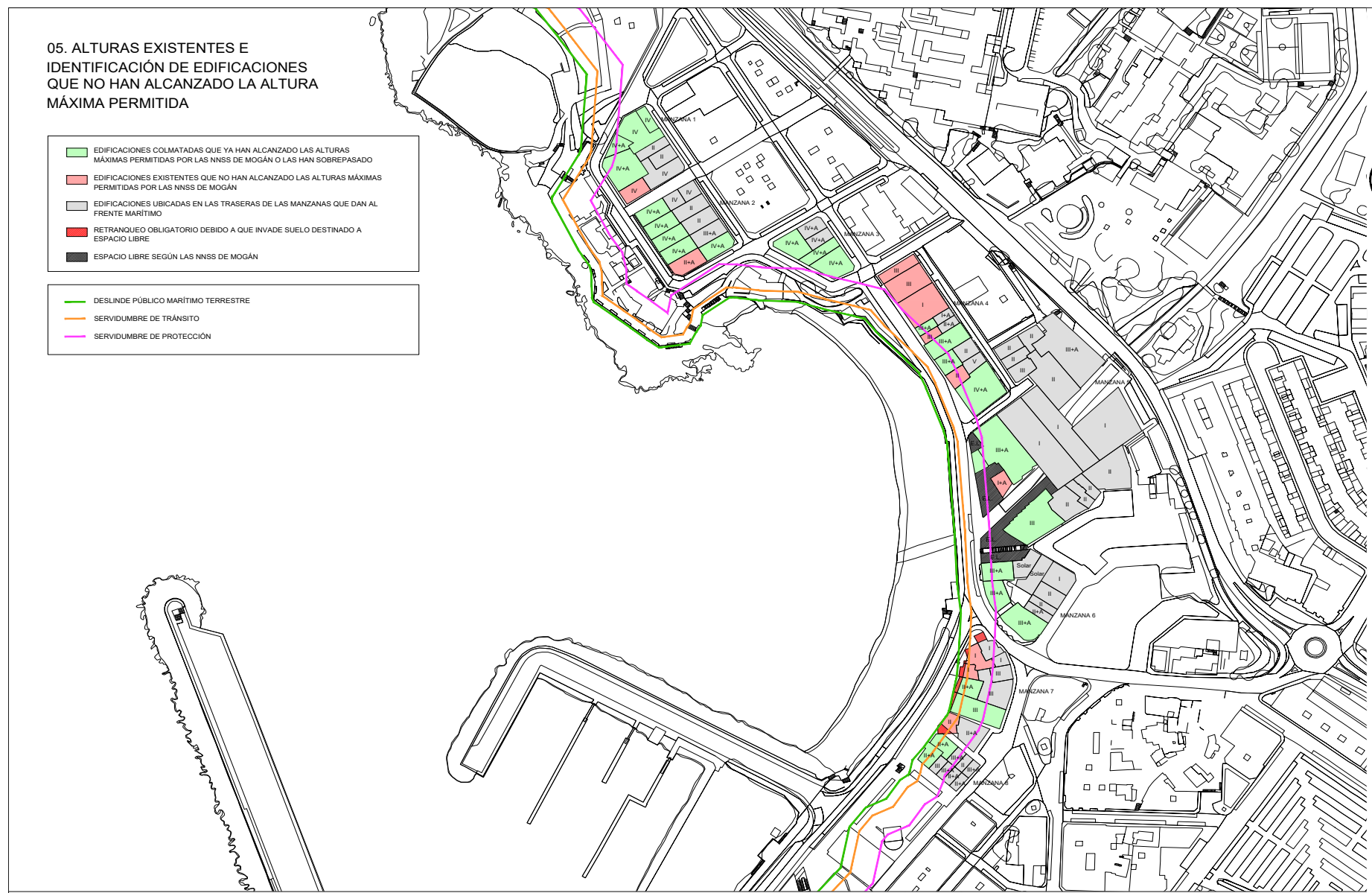
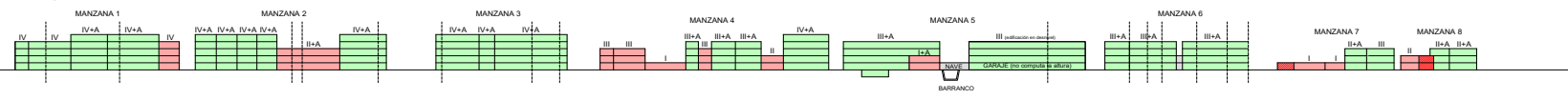
k006754aa91e1d1666a07e80510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=M06GAN>

05. ALTURAS EXISTENTES E IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIONES QUE NO HAN ALCANZADO LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

- EDIFICACIONES COLMATADAS QUE YA HAN ALCANZADO LAS ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS POR LAS NNSS DE MOGÁN O LAS HAN SOBREPASADO
 - EDIFICACIONES EXISTENTES QUE NO HAN ALCANZADO LAS ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS POR LAS NNSS DE MOGÁN
 - EDIFICACIONES UBICADAS EN LAS TRASERAS DE LAS MANZANAS QUE DAN AL FRENTE MARÍTIMO
 - RETRANQUEO OBLIGATORIO DEBIDO A QUE INVADIE SUELO DESTINADO A ESPACIO LIBRE
 - ESPACIO LIBRE SEGÚN LAS NNSS DE MOGÁN
-
- DESLINDE PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
 - SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
 - SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

ALZADO DE MANZANAS DEL FRENTE MARÍTIMO



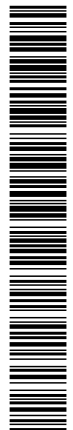
Estudio de Detalle
del Frente Marítimo de la Playa de Las Marañuelas

Fernando Briganty Arencibia Arquitecto. Nº 8880 COAGC
 Ttm Arquitectos S.L. CIF B35766641

Fecha: Noviembre 2024

INFORMACIÓN
 Alturas existentes.
 Edificaciones que no alcanzan altura máx.
 Escala: 1:1000

05



k006754aa91e1d1666a07e80510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=M06GAN>

06. LEVANTAMIENTO VOLUMÉTRICO DEL ESTADO ACTUAL

- EDIFICACIONES COLMATADAS QUE YA HAN ALCANZADO LAS ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS POR LAS NNSS DE MOGÁN O LAS HAN SOBREPASADO
- EDIFICACIONES EXISTENTES QUE NO HAN ALCANZADO LAS ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS POR LAS NNSS DE MOGÁN
- EDIFICACIONES UBICADAS EN LAS TRASERAS DE LAS MANZANAS QUE DAN AL FRENTE MARÍTIMO
- RETRANQUEO OBLIGATORIO DEBIDO A QUE INVADE SUELO DESTINADO A ESPACIO LIBRE



OTIM
Architecture in tune

Fernando Briganty Arencibia Arquitecto Nº 8880 COAGC
Tim Arquitectos S.L. C/I.F B35766841

Estudio de Detalle
del Frente Marítimo de la Playa de Las Marañuelas

Fecha: Noviembre 2024

INFORMACIÓN
Levantamiento volumétrico del estado actual
Escala: 1:1.000

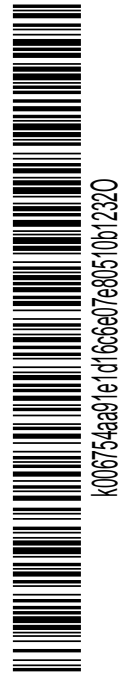
06

2024/18784
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de MOGAN



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

DOC. Nº 3: PLANOS DE ORDENACIÓN



k006754aa91e1d16c66d7e80510b12320

DOCUMENTO Nº 3: PLANOS DE ORDENACIÓN

- 07. Edificaciones susceptibles de intervención para homogeneizar y medición de longitudes de fachadas
- 08. Edificaciones a homogeneizar y alturas resultantes de la intervención
- 09. Levantamiento volumétrico del estado resultante de la homogeneización del frente marítimo

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Tim Arquitectos S.L. +34 928 24 50 51 estudio@timarquitectos.com
 CIF B35766641 gestion@timarquitectos.com
 Puccini, 11. C.P 35006 Las Palmas de Gran Canaria
 Fernando Briganty Arencibia – Arquitecto colegiado Nº 1880 **Architecture in tune**

07. EDIFICACIONES SUSCEPTIBLES DE INTERVENCIÓN PARA HOMOGENEIZAR Y MEDICIÓN DE LONGITUDES DE FACHADAS

EDIFICACIONES COLMATADAS QUE YA HAN ALCANZADO LAS ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS POR LAS NNSS DE MOGÁN O LAS HAN SOBREPASADO

EDIFICACIONES EXISTENTES QUE NO HAN ALCANZADO LAS ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS POR LAS NNSS DE MOGÁN. SON SUSCEPTIBLES DE INTERVENCIÓN PARA HOMOGENEIZAR EN ALTURA EL FRENTE MARÍTIMO

CÁLCULO DE LONGITUDES DE FACHADAS. DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA DE LA LEY DE COSTAS

LONGITUD DE LAS EDIFICACIONES QUE NO HAN ALCANZADO LAS ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS = 135,03 METROS

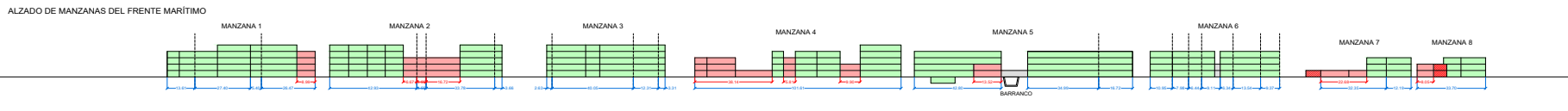
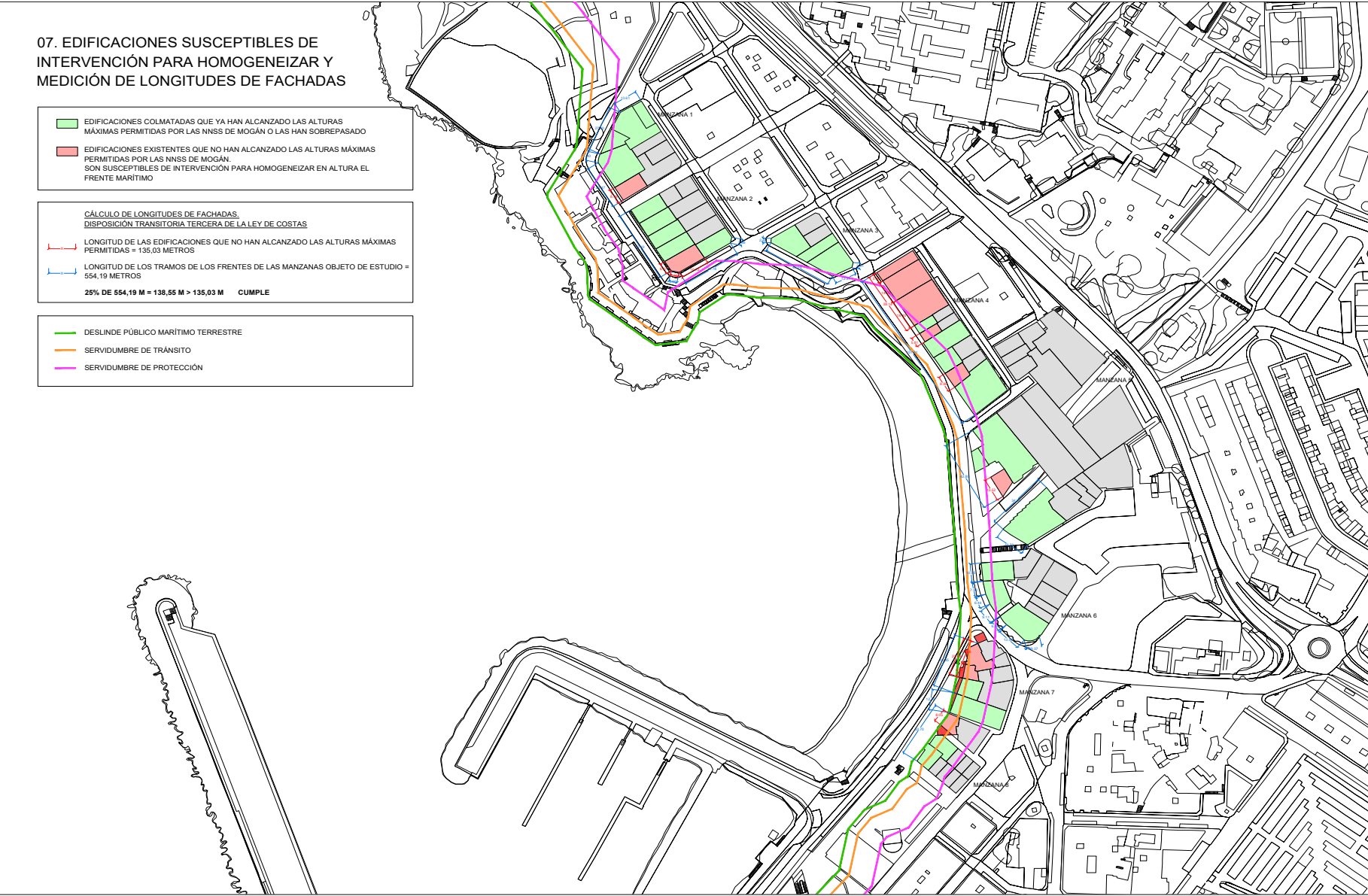
LONGITUD DE LOS TRAMOS DE LOS FRENTE DE LAS MANZANAS OBJETO DE ESTUDIO = 554,19 METROS

25% DE 554,19 M = 138,55 M > 135,03 M CUMPLE

DESLINDE PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

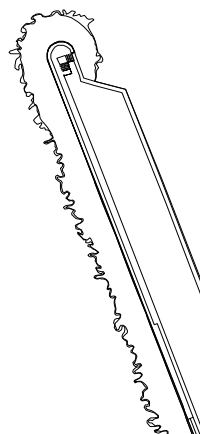
SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO

SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

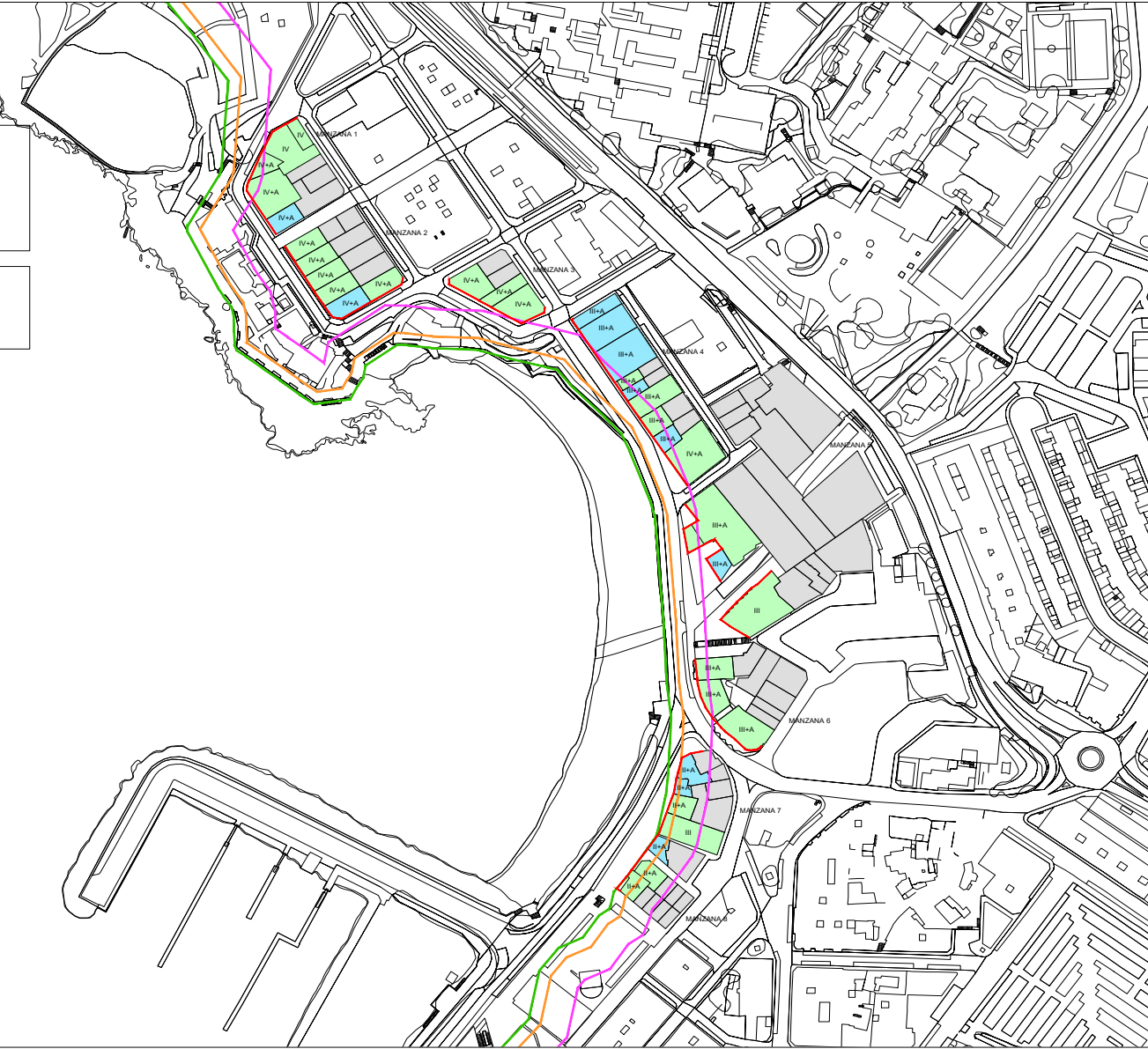
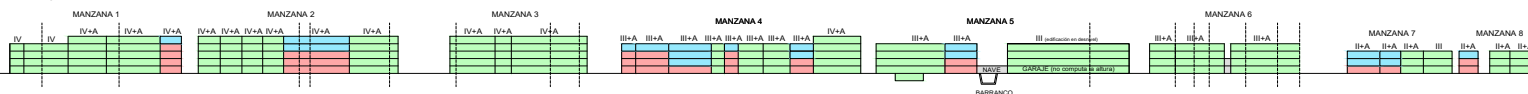


08. EDIFICACIONES A HOMOGENEIZAR Y ALTURAS RESULTANTES DE LA INTERVENCIÓN

- EDIFICACIONES COLMATADAS QUE YA HAN ALCANZADO LAS ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS POR LAS NNSS DE MOGÁN
 - EDIFICACIONES EXISTENTES QUE NO HAN ALCANZADO LAS ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS POR LAS NNSS DE MOGÁN
 - EDIFICACIONES RESULTANTES DE EJECUTAR LAS PLANTAS QUE FALTAN PARA ALCANZAR LA MÁXIMA ALTURA PERMITIDA POR LAS NNSS DE MOGÁN
 - ALINEACIÓN OFICIAL
-
- DESLINDE PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
 - SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
 - SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN



ALZADO DE MANZANAS DEL FRENTE MARÍTIMO



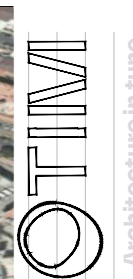


k006754aa91e1d1666a07e81510b12320

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

09. LEVANTAMIENTO VOLUMÉTRICO DEL ESTADO RESULTANTE DE LA HOMOGENEIZACIÓN DEL FRENTE MARÍTIMO

- EDIFICACIONES COLMATADAS QUE YA HAN ALCANZADO LAS ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS POR LAS NNSS DE MOGÁN O LAS HAN SOBREPASADO
- EDIFICACIONES EXISTENTES QUE NO HAN ALCANZADO LAS ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS POR LAS NNSS DE MOGÁN
- EDIFICACIONES RESULTANTES DE EJECUTAR LAS PLANTAS QUE FALTAN PARA ALCANZAR LA MÁXIMA ALTURA PERMITIDA POR LAS NNSS DE MOGÁN
- EDIFICACIONES UBICADAS EN LAS TRASERAS DE LAS MANZANAS QUE DAN AL FRENTE MARÍTIMO
- RETRANQUEO OBLIGATORIO DEBIDO A QUE INVADIE SUELO DESTINADO A ESPACIO LIBRE



Estudio de Detalle
del Frente Marítimo de la Playa de Las Marañuelas

Fernando Briganty Arencibia Arquitecto Nº 8880 COAGC
Tim Arquitectos S.L. C/JF B35766841

Fecha: Noviembre 2024

INFORMACIÓN
Levantamiento volumétrico del estado
Escala: 1:1000

09