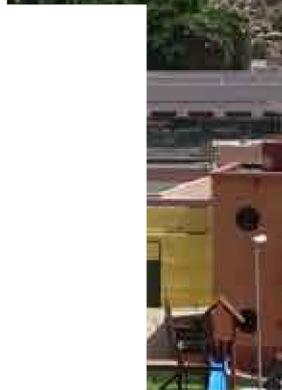




APROBACIÓN  
INICIAL



PROGRAMA DE ACTUACIÓN  
SOBRE EL **MEDIO URBANO**

# motor grande

ANEXO VII. RESUMEN EJECUTIVO

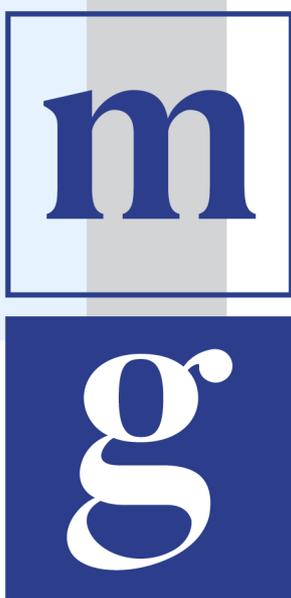


Ayuntamiento  
de **Mogán**



JULIO·24

APROBACIÓN INICIAL



PROGRAMA DE ACTUACIÓN  
SOBRE EL **MEDIO URBANO**

# motor grande

Los profesionales que conforman la Entidad Urbanfix S.L. se concretan en los siguientes:

Equipo Directivo:

Jonathan Tabares Sicilia – Técnico en Proyectos Urbanos.

Carolina Ramírez Morales – Abogada, col. 2.307.

Equipo Multidisciplinar:

Marta Sosa Erdozain – Arquitecta, col. 2.576.

Sonia Araña Curbelo – Arquitecta, col. 3.769 COAGC.

David López Vázquez – Geómata, col. 8.406 COIGT.

Luis Jorge Castellano Verdugo – Abogado, col. 7.039.

Rubén Reyes Rodríguez – Técnico en desarrollo de aplicaciones WEB y Técnico en sistemas microinformáticos y redes.

Carlos Delgado Mujica – Historiador.

Francisca Lema Quintana – Antropóloga de Orientación Pública.

Ismael Rodríguez Gil – Técnico Superior en Proyectos de Obra Civil.

Equipo Ambiental:

Lisandra Henríquez Ramos – Geógrafa.

Itahisa Chávez Santana – Geógrafa.

Jordi Boldú Hernández – Geógrafo.

Colaboradores:

Francisco Diego Santana Román – Economista col. 529 COELP (ITALROMAN S.L.).

Fabio Sánchez Orihuela – Arquitecto (URBAN – SIG S.L.) 3.502 COA Tenerife, La Gomera y El Hierro.

# ÍNDICE

CAPÍTULO I. RESUMEN EJECUTIVO .....	I-5
1. ALTERACIONES RESPECTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	I-6

## CAPÍTULO I. RESUMEN EJECUTIVO

Según lo regulado en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se cita:

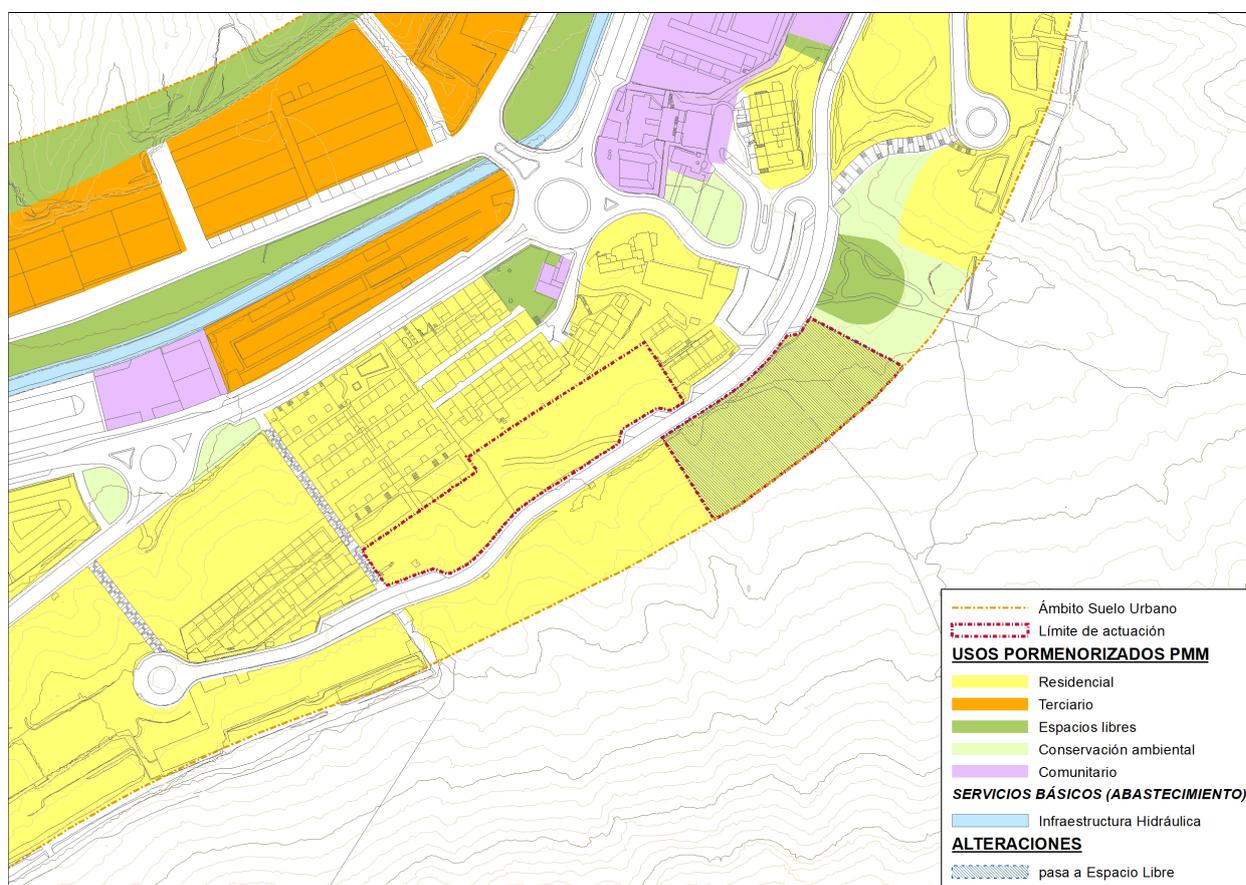
*“Artículo 25 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística:*

*En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

El presente anexo da cumplimiento a tal precepto, incorporando la imagen que se inserta a continuación en la que se delimita y señala las alteraciones de la ordenación proyectada respecto a la vigente.



Respecto a la suspensión de la ordenación de determinados ámbitos o procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, considerando que el modelo de ordenación propuesto en este instrumento se caracteriza por afectar a suelo que pertenece en su integridad al Ayuntamiento de Mogán, no cercena la posibilidad de llevar a cabo los actos de ejecución que desde la propia entidad local se están promoviendo, más bien se posibilitan a través de la misma, por lo que no ha lugar a la suspensión regulada en el supracitado precepto.

## 1. ALTERACIONES RESPECTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

En cuanto a las alteraciones producidas respecto al planeamiento vigente, este, tal y como se ha ido exponiendo a lo largo del presente instrumento, viene constituido por el Plan Parcial del Valle de Puerto Rico, Pol. 30 y 30', bajo el que se llevó a cabo la ordenación del suelo y se materializó la Urbanización para el ámbito. Dicho PP y sus consiguientes modificaciones puntuales establecieron la ordenación particular de ambas parcelas objeto del presente PAMU -Parcelas A4 y A5-. Su ordenanza particular fue incluida en la Normativa del PMM, resultando por ello en el planeamiento vigente y de aplicación en las parcelas.

La modificación que se plantea desde el presente instrumento consiste principalmente en un cambio de uso junto con la modificación de los parámetros urbanísticos que ello implica. El cambio de uso producido en la Parcela A5 también supone una modificación en los parámetros urbanísticos como consecuencia de la aplicación de la Ordenanza Municipal particular para las <<Zonas Libres>>.

A continuación, se recoge un cuadro comparativo en el que se apuntan las diferencias de los parámetros urbanísticos vigentes del PMM y los suelos modificados por el PAMU.

Nomenclatura		Parámetros urbanísticos vigentes (PMM)	Parámetros urbanísticos propuestos (PAMU)
PARCELA (6.000,00m <sup>2</sup> )	A4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar (sujeto a régimen de protección pública).</i></li> <li>- <i>Usos permitidos: Aparcamientos.</i></li> <li>- <i>Uso prohibido: Todos los restantes.</i></li> <li><i>Superficie: 6.000m<sup>2</sup></i></li> <li><i>Edificabilidad máxima: E = 0,4875m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></i></li> <li><i>Número máximo de plantas: 2</i></li> <li><i>Ocupación máxima: 30%</i></li> <li><i>Tipo de rasante: interna</i></li> <li><i>Altura máxima sobre la rasante: 6,50m</i></li> <li><i>Retranqueos:</i></li> <li>- <i>A alineaciones públicas: 4m a calle y 3m a sendas</i></li> <li>- <i>A ejes medianeros: 3m</i></li> <li><i>Aparcamientos: 1 plaza por cada 100m<sup>2</sup></i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Uso principal: Viviendas plurifamiliares de protección pública</i></li> <li><i>Superficie: 6.000m<sup>2</sup></i></li> <li><i>Edificabilidad máxima: E = 2.925m<sup>2</sup>c + 3234,12m<sup>2</sup>c = 6.159,12m<sup>2</sup>c</i></li> <li><i>*Para su cómputo se tendrá en consideración lo dispuesto en las Normas Generales de Volumen, y en particular lo siguiente:</i></li> <li>- <i>Se computarán al 50% las superficies de los cuerpos de terrazas, galerías, pasarelas y escaleras exteriores que sean abiertas.</i></li> <li>- <i>No computarán las superficies de las zonas de comunicación interiores a modo de galerías, que se desarrollen en el espacio residual existente entre las piezas constructivas habitables y el terreno.</i></li> <li><i>Número máximo de plantas: 2</i></li> <li><i>Ocupación máxima: 70% = 4.200m<sup>2</sup></i></li> <li><i>Tipo de rasante: c/Zaragoza</i></li> <li><i>*En el caso de disponerse varios cuerpos edificatorios dentro de un mismo solar, podrán adaptarse el terreno estableciendo diferentes plataformas de asentamiento de la edificación, desde la cual se medirán las diferentes rasantes, con la condición de que dicha adaptación no suponga la modificación sustancial del terreno.</i></li> <li><i>Altura máxima sobre la rasante: 6,50m</i></li> <li><i>Retranqueos:</i></li> <li>- <i>A alineaciones públicas: 3m a calle y 3m a sendas</i></li> <li>- <i>A ejes medianeros: 3m</i></li> <li><i>Sótanos y semisótanos: Además de lo especificado de forma general en las Normas Generales de Volumen, en particular se considerarán sótanos, aquellas piezas constructivas que estando bajo la rasante establecida, por la configuración topográfica del solar presenten alguna fachada libre sea abierta o cerrada, no computando ni como</i></li> </ul>

PARCELA (6.303,10m <sup>2</sup> )	A5	- <i>Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar (sujeto a régimen de protección pública).</i> - <i>Usos permitidos: Aparcamientos.</i> - <i>Uso prohibido: Todos los restantes.</i> Superficie: 6.303,10m <sup>2</sup> Edificabilidad máxima: E = 0,5131m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Número máximo de plantas: 2 Ocupación máxima: 30% Tipo de rasante: interna Altura máxima sobre la rasante: 6,50m Retranqueos: - <i>A alineaciones públicas: 4m a calle y 3m a sendas</i> - <i>A ejes medianeros: 3m</i> Aparcamientos: 1 plaza por cada 100m <sup>2</sup>	volumen ni como planta, siempre y cuando el destino de las mismas sean unos no vivideros y no resulten como producto de una excavación. Aparcamientos: 1 plaza por cada vivienda
		- <i>Uso principal: Espacio libre</i> Superficie: 6.303,10m <sup>2</sup> Edificabilidad máxima: E = 500m <sup>2</sup> c Número máximo de plantas: 1 Ocupación máxima: 25% SR, 100% BR Tipo de rasante: La de la calle Altura máxima sobre la rasante: Libre Retranqueos: Con otros linderos hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre. Otros: la altura de la edificación. Sótanos y semisótanos: Podrán disponer fachadas libres abiertas siempre que estas se dispongan hacia dominio de uso y disfrute público. Aparcamientos: -	

Tabla 1. Cuadro comparativo del planeamiento vigente (PMM) y los parámetros propuestos por el PAMU. Fuente: elaboración propia.

Como se puede apreciar en el cuadro, el presente PAMU modificará algunos de los parámetros asumidos por el PMM como resultado de la intervención propuesta, concretándose en los siguientes:

- Modificación de los parámetros urbanísticos en la Parcela A4: cambio de uso, incremento de edificabilidad, incremento de la ocupación en la parcela, modificación del tipo de rasante y modificación de los retranqueos.
- Cambio de uso en la Parcela A5 al de Espacio Libre, y consiguiente modificación de los parámetros urbanísticos por la aplicación de la Ordenanza de Zonas Libres del Municipio.



motor grande



**URBANFIX S.L.**

Doctor Verneau, 1 - Oficina 107  
35001 - Las Palmas de Gran Canaria

[info@urbanfix.es](mailto:info@urbanfix.es)  
+34 928 965 167

**[urbanfix.es](http://urbanfix.es)**