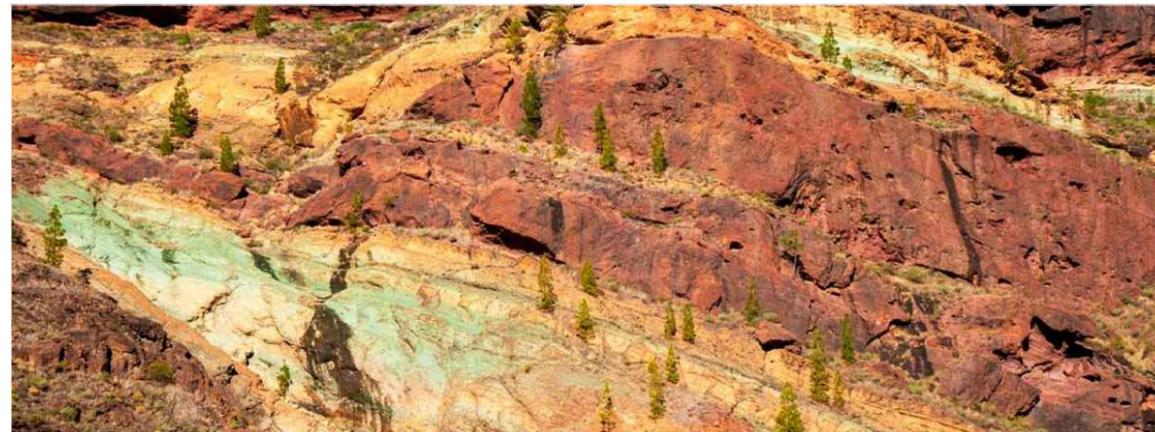
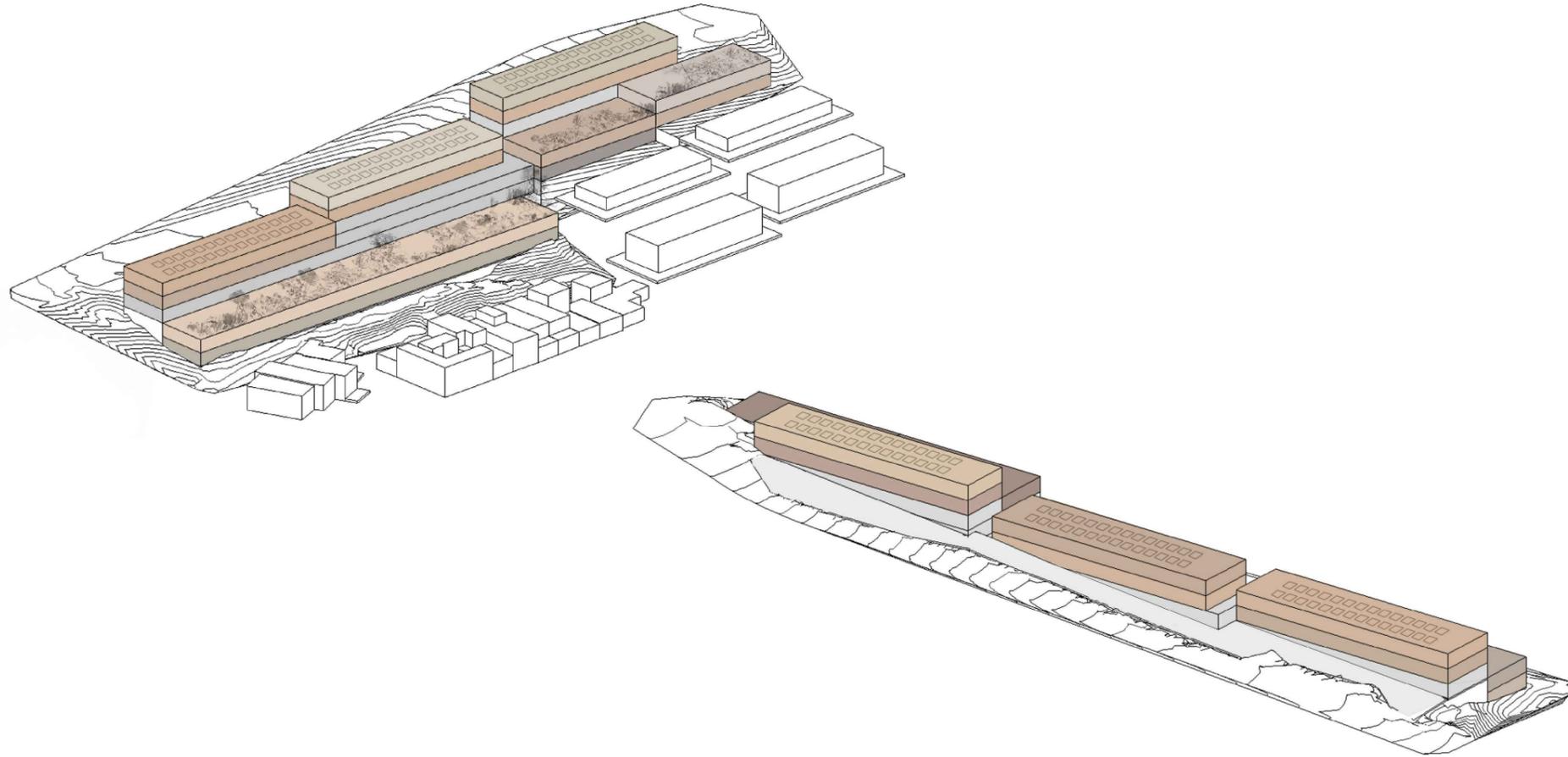


ARQUITECTO	GADAP BORDES S.L.P. c/ Jorde nº 3 (bajo) 35005 Las Palmas de Gran Canaria
PROMOTOR	Ayuntamiento de Mogán
IDENTIFICACIÓN	ANTEPROYECTO Viviendas VPO Motor Grande (Puerto Rico)
DESCRIPCIÓN	Plano de Situación

NOV 2021 PLA-01

El presente documento es copia de su original del que es autor GADAP BORDES S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



El encargo realizado por el Ayuntamiento de Mogán para la redacción de anteproyecto de viviendas V.P.O. en Puerto Rico, se plantea desde la premisa de obtener el mayor rendimiento de la parcela asignada. La carga edificatoria que prevee el plan para esta parcela se incrementa mediante el trasvase de edificabilidad de parcelas próximas, también de titularidad pública. El objetivo de esta operación consiste en desarrollar la suma de edificabilidad en esta parcela con mejor previsión en la respuesta geotécnica aunque de difícil acomodo por la acusada condición topográfica con pendiente pronunciada en sentido norte y también noreste. Se plantea una propuesta en base a la incorporación de una tipología edificatoria que de respuesta a viviendas con programa de dos y tres dormitorios, y al menos, una plaza de garaje por cada unidad alojativa, inevitable en este área que no dispone de otras alternativas de aparcamiento. Por otra parte, la voluntad manifestada por el Ayuntamiento pretende desarrollar el mayor número posible de viviendas, para aliviar las necesidades habitacionales y lograr el mayor rendimiento de esta intervención.

Se establecen criterios de implantación que se acomodan al suelo transformado, conforme a plataformas relacionadas con las cotas medias de asiento.

Se plantea una propuesta tipológica que dispone las viviendas hacia la vaguada, orientación noreste, y establecen los recorridos de comunicación hacia la carretera ascendente y orientada al sur. De este modo, los corredores abiertos protegen de la exposición solar directa y enlazan a través de los núcleos verticales los diferentes niveles de viviendas que se desarrollan en escalonamiento progresivo, vinculadas a la rasante establecida por la carretera.

Los niveles que se sitúan bajo rasante se ocupan con plazas de garaje, desarrollados en ocasiones en dos niveles, debido al pronunciado desnivel del terreno y la necesidad de generar el volumen en la prolongación de la estructura hasta el firme de apoyo.

El Plan Parcial prevé estas situaciones de construcción en ladera sin precisar utilidad, para este espacio resultante se propone ocupar para garaje, sin computar su superficie, tal y como resultaría si no albergara uso alguno, tratándose de un uso complementario y necesario para el uso residencial.

Para alcanzar el objetivo pretendido para este encargo con mayor número de viviendas y dotación de al menos una plaza de garaje se propone esta solución de máxima, como punto de partida para establecer el diálogo con los responsables municipales.

Esta propuesta desarrolla 76 viviendas y 100 plazas.

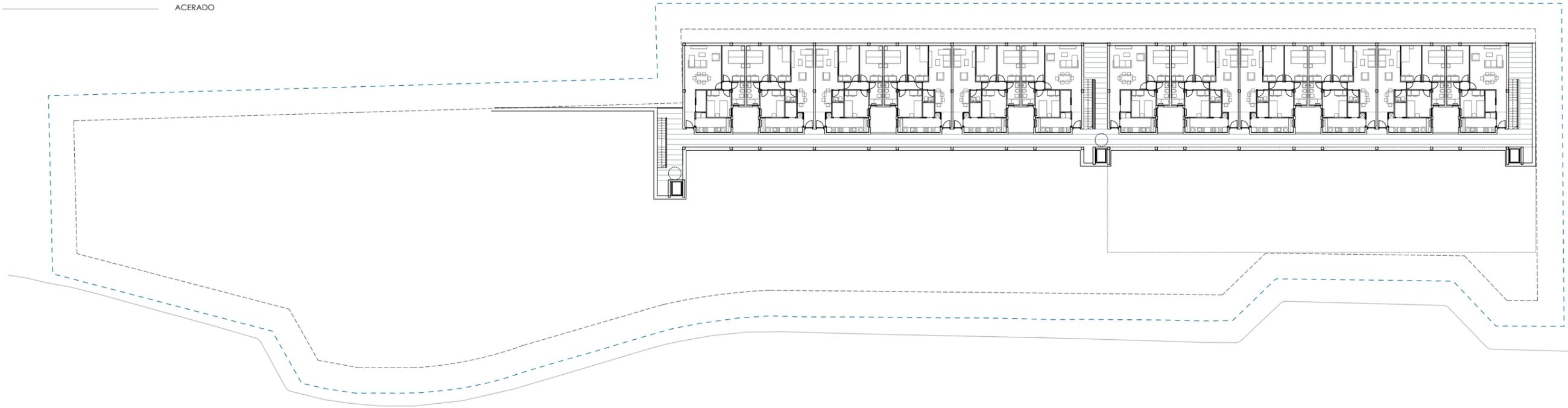
En relación a la imagen resultante de este sistema edificado, se propone superar la escala doméstica para acercarnos a un tratamiento más abstracto y contundente, asimilable a la arquitectura del paisaje, que evidencia los estratos expuestos de los cortes geológicos.

Los distintos niveles se componen linealmente combinando materiales cercanos, piedras en el zócalo y morteros de cal en paramentos superiores, contrastando desinhibidamente en distintas franjas horizontales con la paleta cromática que los cortes del terreno muestran. Los huecos de ventana se consideraran hendiduras o perforaciones atendiendo a las dimensiones de sistemas comunes y habituales, incorporadas a la regla compositiva de la geometría del conjunto. La fachada a la carretera se resuelve con corredores de relación abiertos y que protejan las viviendas de la exposición sur, actuando como un sistema de refrigeración permanente, propiciada a través de los patios que posibilitan la ventilación cruzada en el interior de las viviendas a permitir el traspaso de aire en las orientaciones opuestas.

ARQUITECTO	GADAP BORDES S.L.P. c/ Jorde nº 3 (bajo) 35005 Las Palmas de Gran Canaria
PROMOTOR	Ayuntamiento de Mogán
IDENTIFICACIÓN	ANTEPROYECTO Viviendas VPO Motor Grande (Puerto Rico) NOV 2021
DESCRIPCIÓN	Vistas Generales

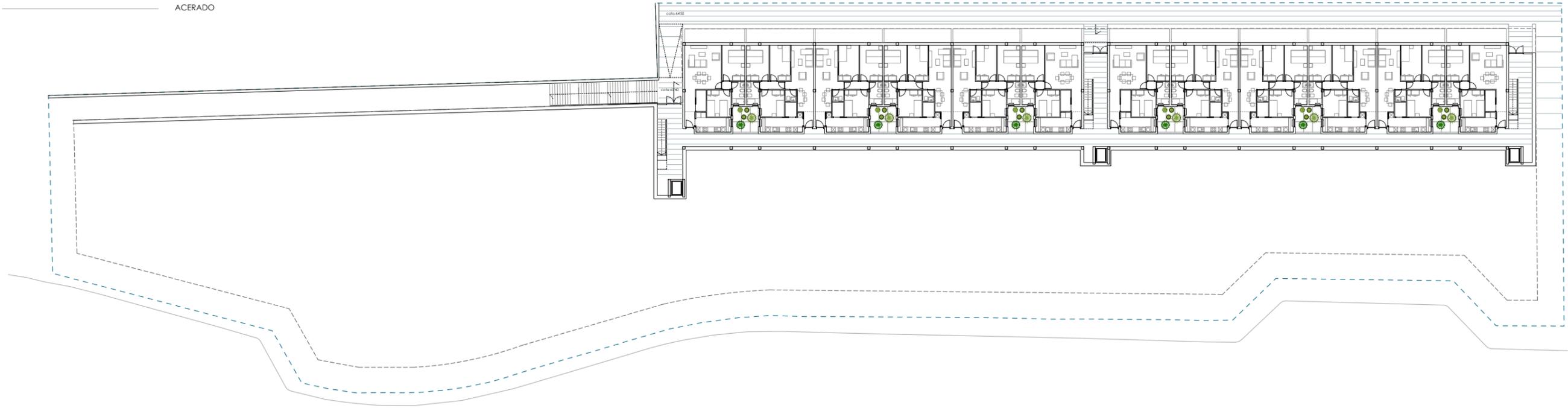
NIVEL 2 | + 68,60 m

- PARCELA superficie 6.000,00 m²
- RETRANQUEO mínimo 3 metros
- ACERADO



NIVEL 1 | + 65,40 m

- PARCELA superficie 6.000,00 m²
- RETRANQUEO mínimo 3 metros
- ACERADO

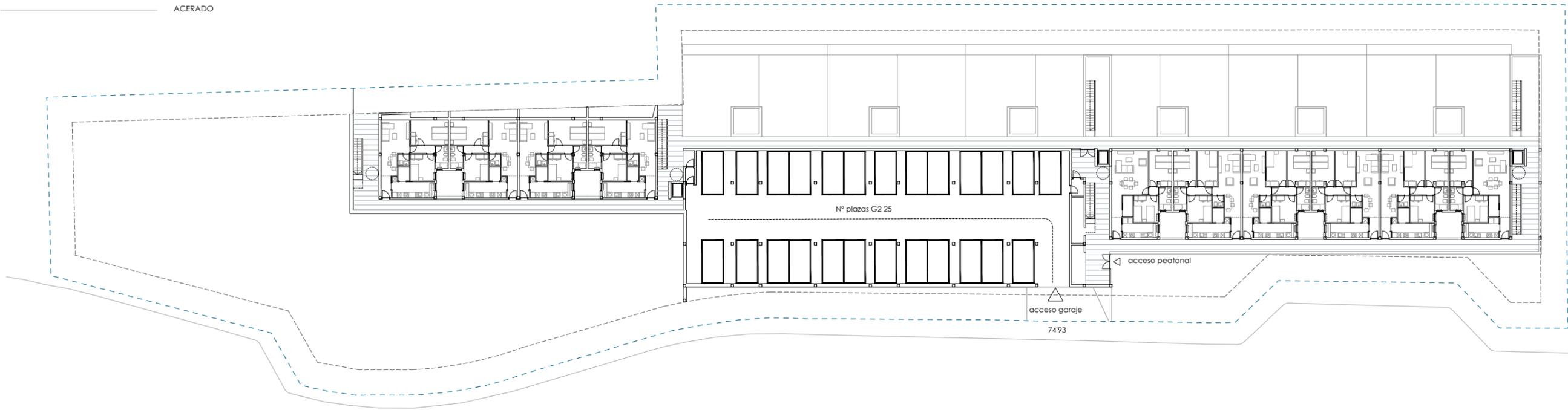


ARQUITECTO	GADAP BORDES S.L.P. c/ Jorde nº 3 (bajo) 35005 Las Palmas de Gran Canaria
PROMOTOR	Ayuntamiento de Mogán
IDENTIFICACIÓN	ANTEPROYECTO Viviendas VPO Motor Grande (Puerto Rico) NOV 2021
DESCRIPCIÓN	Plantas Generales Niveles 1 y 2

PLA-03

NIVEL 4 | + 75,00 m

- PARCELA superficie 6.000,00 m²
- RETRANQUEO mínimo 3 metros
- ACERADO



NIVEL 3 | + 71,80 m

- PARCELA superficie 6.000,00 m²
- RETRANQUEO mínimo 3 metros
- ACERADO



ARQUITECTO GADAP BORDES S.L.P.
c/ Jorde nº 3 (bajo) 35005 Las Palmas de Gran Canaria

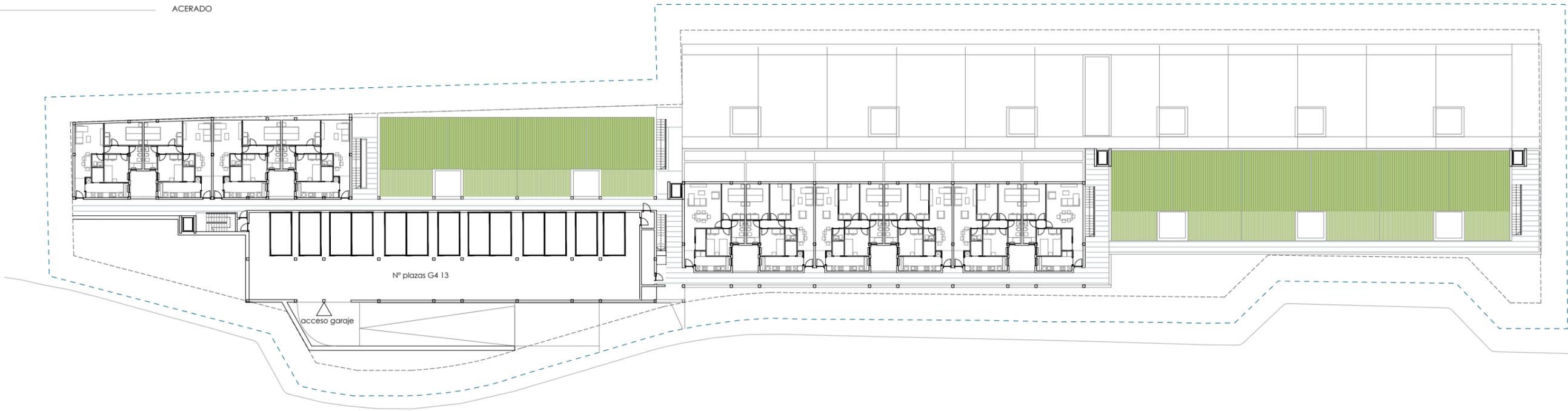
PROMOTOR Ayuntamiento de Mogán
IDENTIFICACIÓN ANTEPROYECTO | Viviendas VPO Motor Grande (Puerto Rico)
DESCRIPCIÓN Plantas Generales | Niveles 3 y 4

NOV 2021

PLA-04

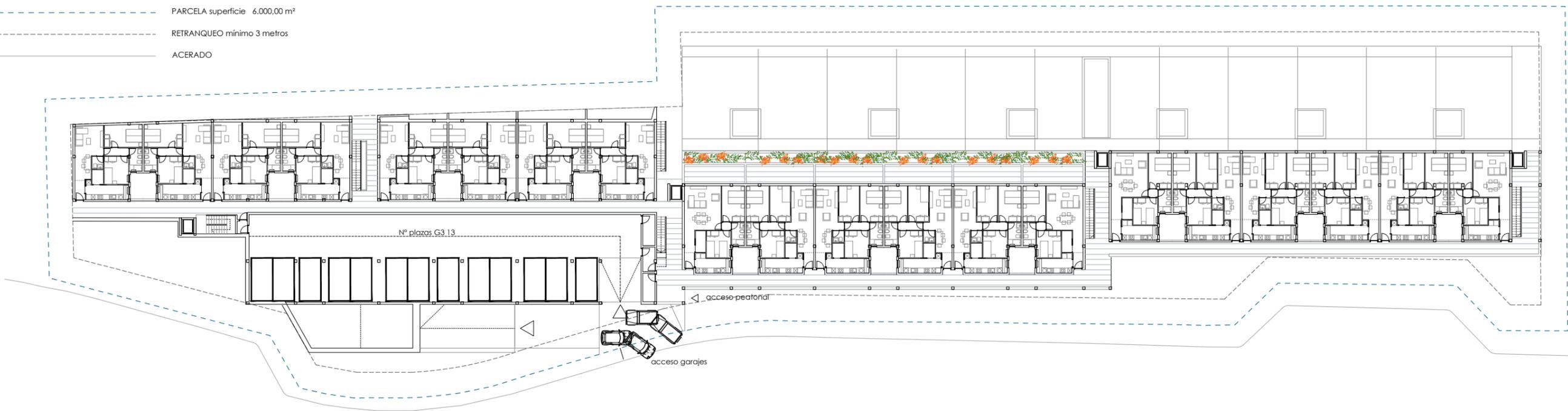
NIVEL 6 | + 81,40 m

- PARCELA superficie 6.000,00 m²
- RETRANQUEO mínimo 3 metros
- ACERADO



NIVEL 5 | + 78,20 m

- PARCELA superficie 6.000,00 m²
- RETRANQUEO mínimo 3 metros
- ACERADO



ARQUITECTO GADAP BORDES S.L.P.
c/ Jorde nº 3 (bajo) 35005 Las Palmas de Gran Canaria

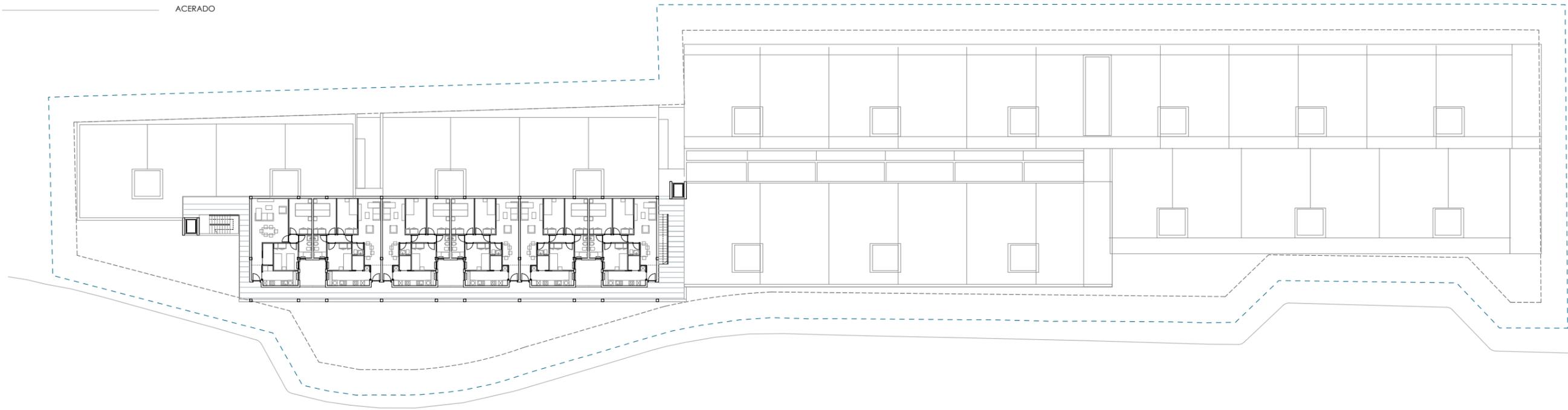
PROMOTOR Ayuntamiento de Mogán
IDENTIFICACIÓN ANTEPROYECTO | Viviendas VPO Motor Grande (Puerto Rico)
DESCRIPCIÓN Plantas Generales | Niveles 5 y 6

NOV 2021

PLA-05

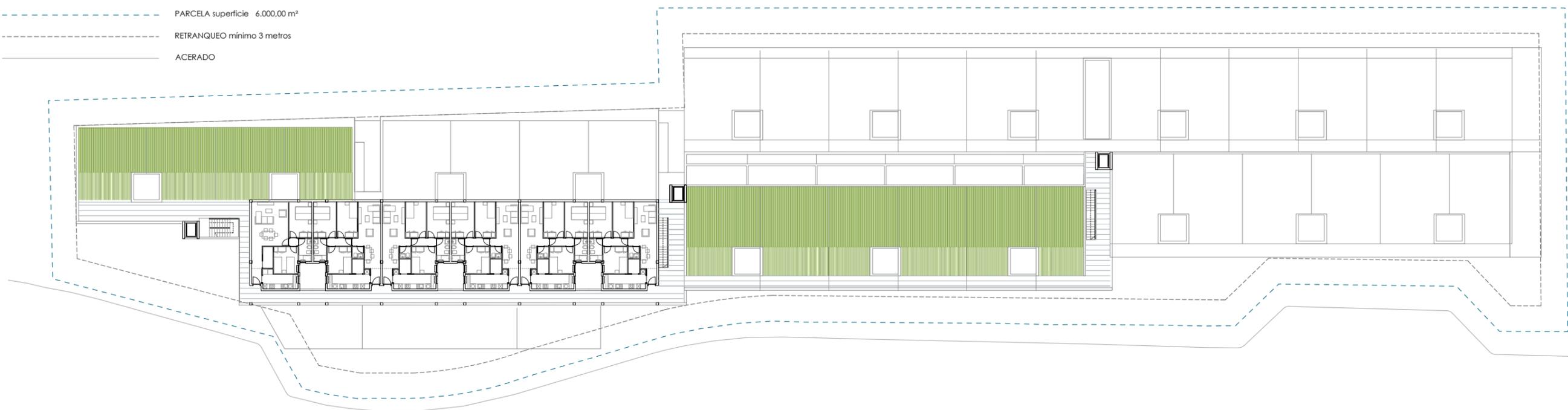
NIVEL 8 | + 87,80 m

- PARCELA superficie 6.000,00 m²
- RETRANQUEO mínimo 3 metros
- ACERADO



NIVEL 7 | + 84,60 m

- PARCELA superficie 6.000,00 m²
- RETRANQUEO mínimo 3 metros
- ACERADO



ARQUITECTO GADAP BORDES S.L.P.
c/ Jorde nº 3 (bajo) 35005 Las Palmas de Gran Canaria

PROMOTOR Ayuntamiento de Mogán
IDENTIFICACIÓN ANTEPROYECTO | Viviendas VPO Motor Grande (Puerto Rico)
DESCRIPCIÓN Plantas Generales | Niveles 7 y 8

NOV 2021

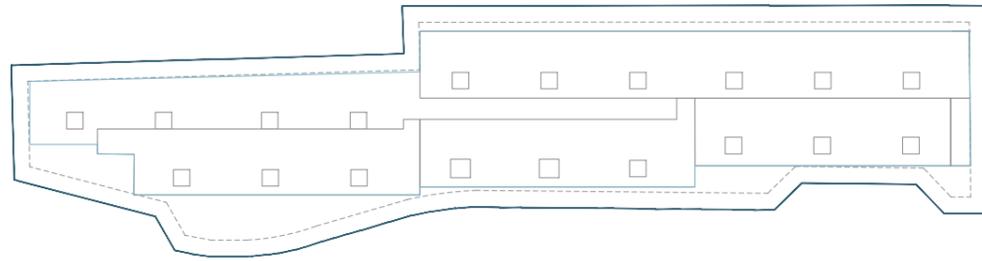
PLA-06



- PARCELA superficie 6.000,00 m²
- RETRANQUEO mínimo 3 metros
- ACERADO

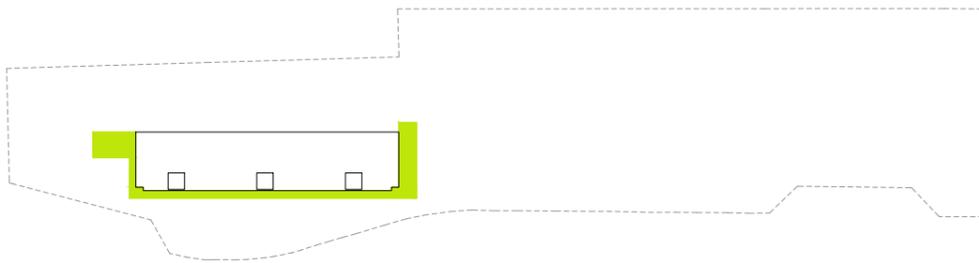
ARQUITECTO	GADAP BORDES S.L.P. c/ Jorde nº 3 (bajo) 35005 Las Palmas de Gran Canaria
PROMOTOR	Ayuntamiento de Mogán
IDENTIFICACIÓN	ANTEPROYECTO Viviendas VPO Motor Grande (Puerto Rico)
DESCRIPCIÓN	Planta Cubierta

NOV 2021
PLA-07

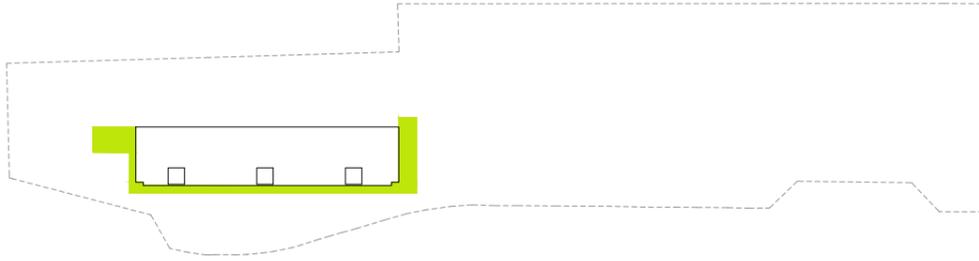


PARCELA superficie 6.000,01 m²
 RETRANQUEO mínimo 3 metros
 OCUPACIÓN 64,45%

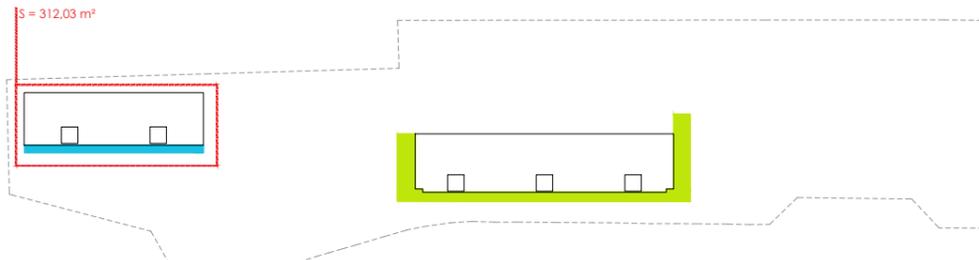
CRITERIO DE CÓMPUTO DE SUPERFICIES



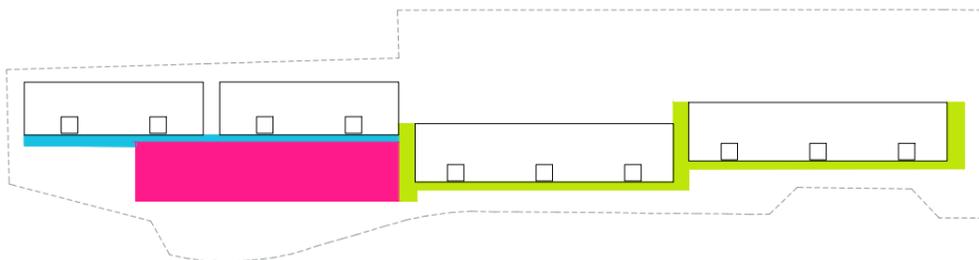
COTA 87,50 M	
Edificación	481,05 m ²
Corredor exterior aéreo	156,68 m ²
cómputo a efecto de edificabilidad 50%	78,34 m ²



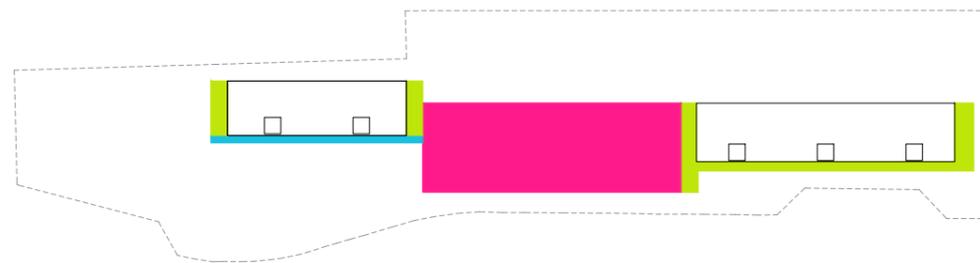
COTA 84,60 M	
Edificación	481,05 m ²
Corredor exterior aéreo	156,68 m ²
cómputo a efecto de edificabilidad 50%	78,34 m ²



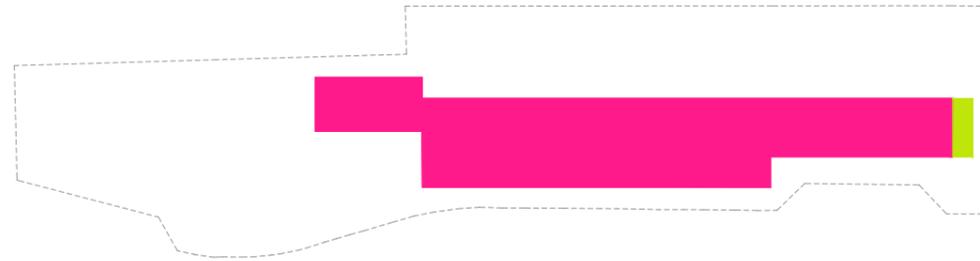
COTA 81,40 M	
Edificación	(285,03 + 481,05) 766,08 m ²
Corredor exterior aéreo	167,88 m ²
cómputo a efecto de edificabilidad 50%	83,94 m ²
Corredor exterior sótano	44,66 m ²
cómputo a efecto de edificabilidad 0%	-



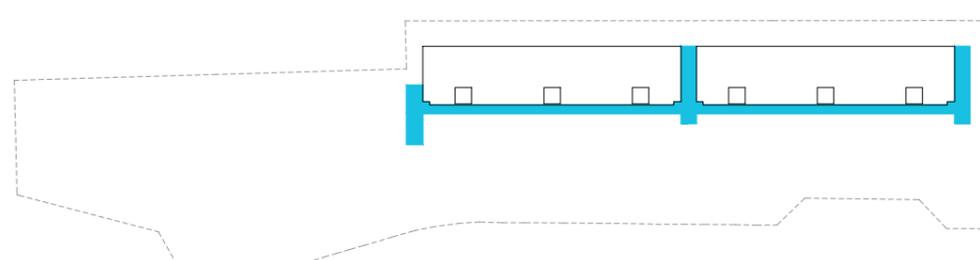
COTA 78,20 M	
Edificación	(481,05 + 481,05 + 295,81 + 295,81) = 1.553,72 m ²
Corredor exterior aéreo	257,82 m ²
cómputo a efecto de edificabilidad 50%	128,91 m ²
Corredor exterior sótano	104,18 m ²
cómputo a efecto de edificabilidad 0%	-
Garaje bajo rasante	513,49 m ²
cómputo a efecto de edificabilidad 0%	-



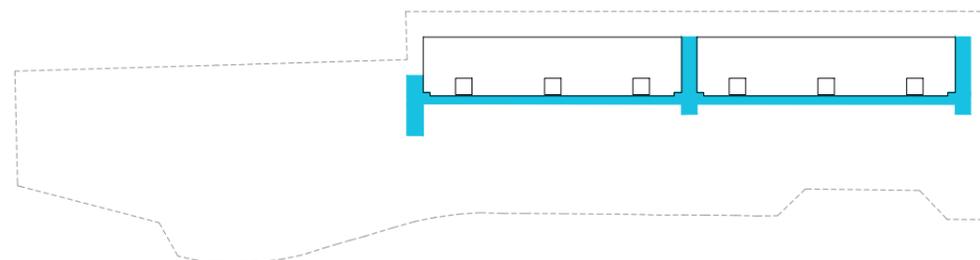
COTA 75,00 M	
Edificación	(481,05+295,81) = 776,86 m ²
Corredor exterior aéreo	(168'84+29'58+29'58) = 228,00 m ²
cómputo a efecto de edificabilidad 50%	114,00 m ²
Corredor exterior sótano	50'56 m ²
cómputo a efecto de edificabilidad 0%	-
Garaje bajo rasante	761'52 m ²
cómputo a efecto de edificabilidad 0%	-



COTA 71,80 M	
Corredor exterior aéreo	39'09 m ²
cómputo a efecto de edificabilidad 50%	19'54 m ²
Garaje bajo rasante	1.573'10m ²
cómputo a efecto de edificabilidad 0%	-



COTA 68,60 M	
Edificación	(474'51+474'51) = 949'02 m ²
Corredor exterior sótano	254'74 m ²
cómputo a efecto de edificabilidad 0%	-

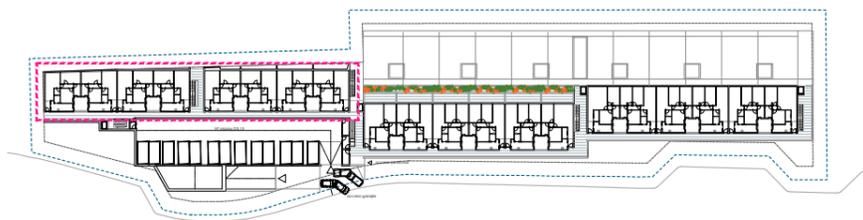
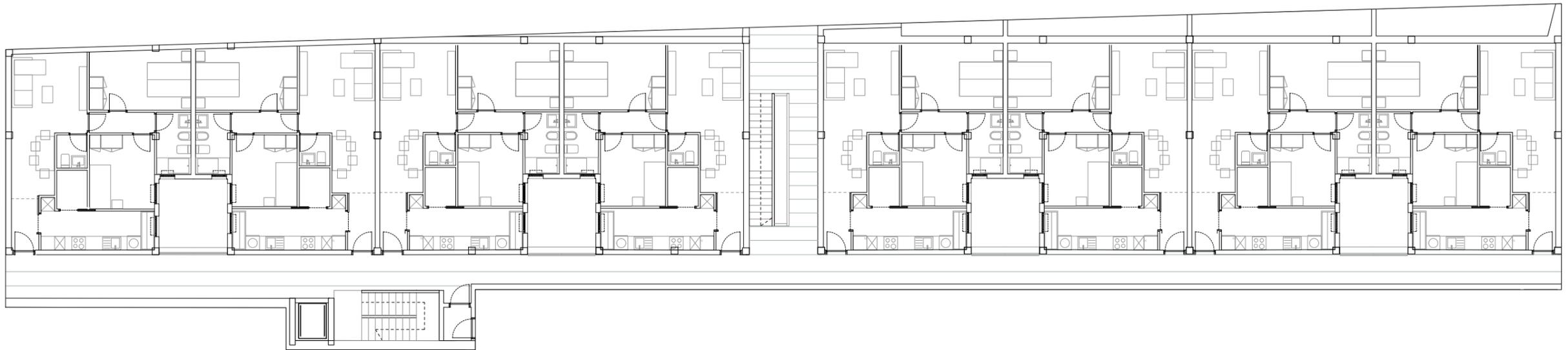
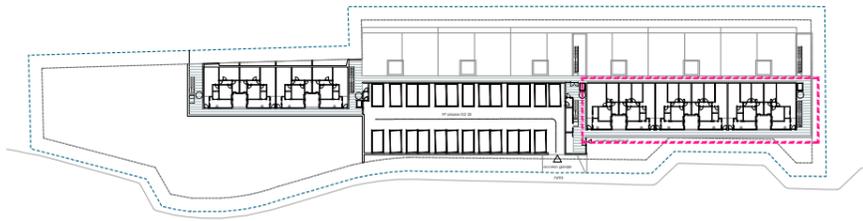
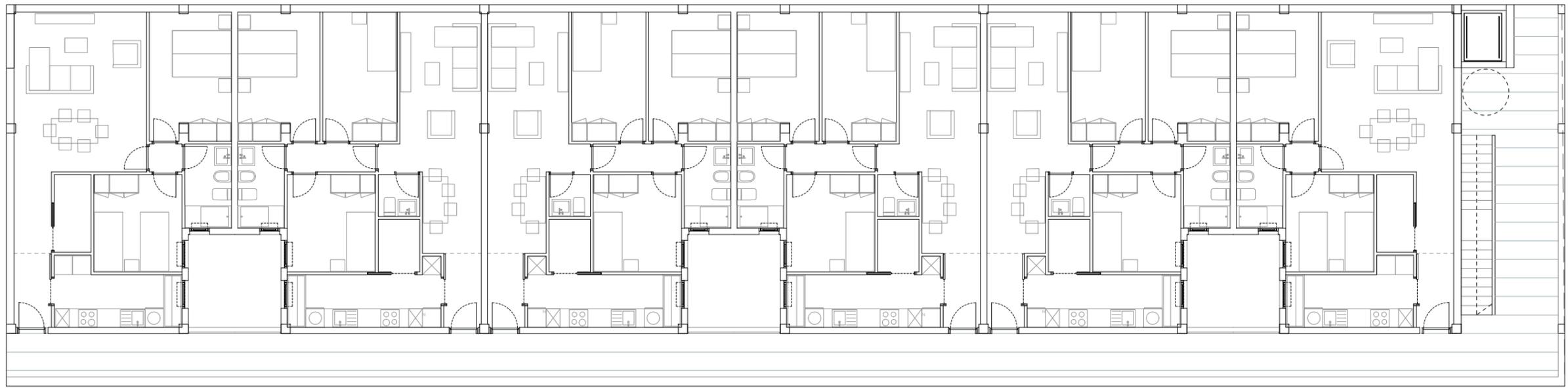


COTA 65,40 M	
Edificación	(474'51+474'51) = 949'02 m ²
Corredor exterior sótano	254'74 m ²
cómputo a efecto de edificabilidad 0%	-

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL COMPUTABLE 6.459'87 m²
 SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA 6.159'12 m²
 SUPERFICIE SOBRANTE - 300,75 m²

ARQUITECTO	GADAP BORDES S.L.P. c/ Jorje nº 3 (bajo) 35005 Las Palmas de Gran Canaria
PROMOTOR	Ayuntamiento de Mogán
IDENTIFICACIÓN	ANTEPROYECTO Viviendas VPO Motor Grande (Puerto Rico)
DESCRIPCIÓN	Criterio de aplicación cálculo edificabilidad

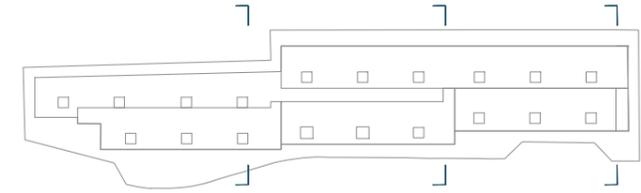
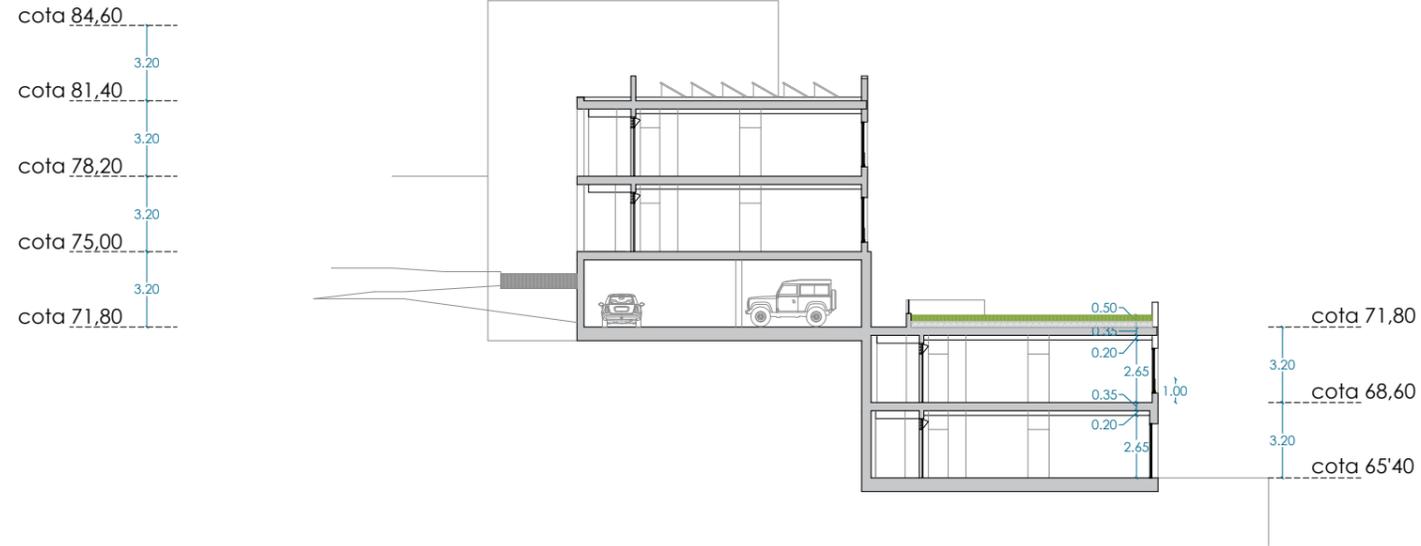
NOV 2021
 PLA-08



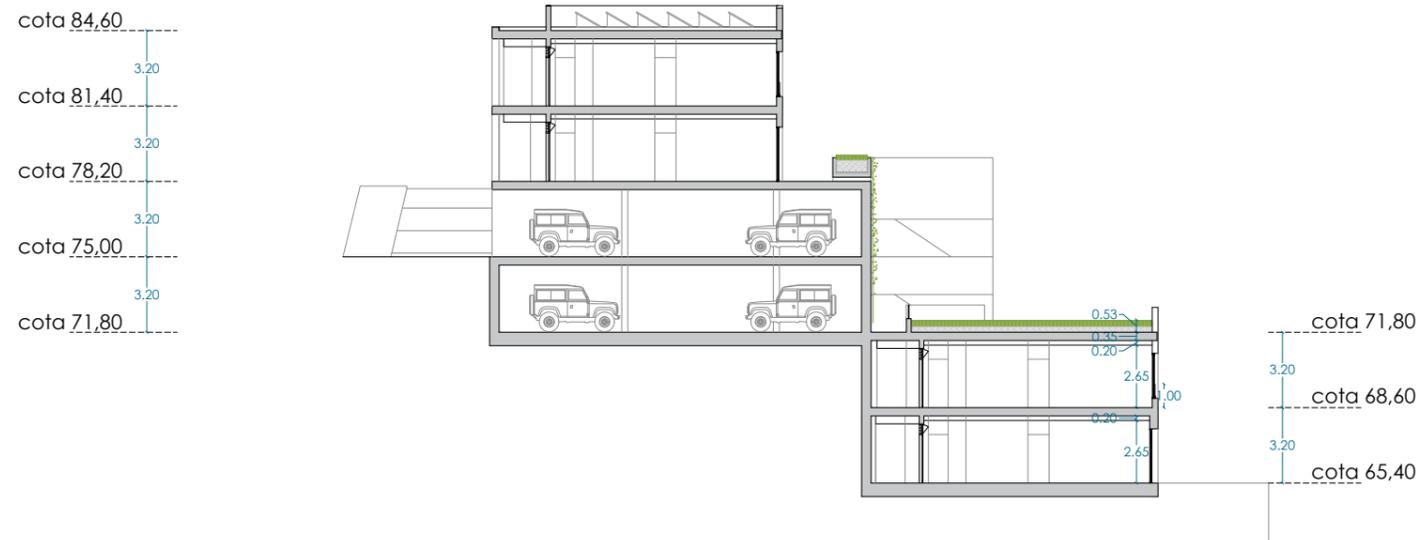
ARQUITECTO	GADAP BORDES S.L.P. c/ Jorde nº 3 (bajo) 35005 Las Palmas de Gran Canaria
PROMOTOR	Ayuntamiento de Mogán
IDENTIFICACIÓN	ANTEPROYECTO Viviendas VPO Motor Grande (Puerto Rico) NOV 2021
DESCRIPCIÓN	Bloques Tipo

PLA-09

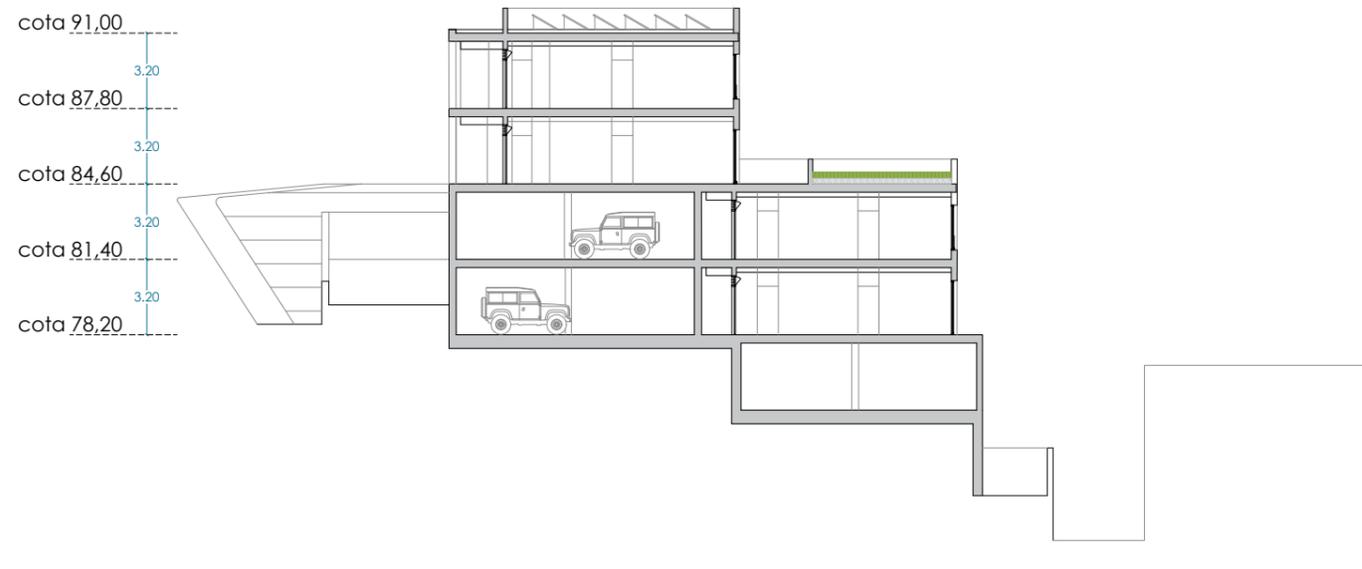
SECCION 3



SECCION 2



SECCION 1



ARQUITECTO	GADAP BORDES S.L.P. c/ Jorde nº 3 (bajo) 35005 Las Palmas de Gran Canaria
PROMOTOR	Ayuntamiento de Mogán
IDENTIFICACIÓN	ANTEPROYECTO Viviendas VPO Motor Grande (Puerto Rico) NOV 2021
DESCRIPCIÓN	Planta Cubierta