

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 17 NOV. 1993, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.



El Secretario de la Comisión,

~~\_\_\_\_\_~~  
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACION "CORNISA DEL SUR"  
(POLIGONO ANFI DEL MAR)

ORDENANZAS MODIFICADAS

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado \_\_\_\_\_, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994  
Mogán 11 NOV. 1994

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 17 NOV 1994, acordó en sus sesiones de 17 NOV 1994 y 18 NOV 1994, aprobar el Plan de Ordenación "COMINSA DEL SUR" (PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE) (ORDENANZA HORTICOLAS)



El Secretario de la Comisión,

MODIFICACION PARCIAL DEL PLAN DE ORDENACION "COMINSA DEL SUR" (PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE)

ORDENANZA HORTICOLAS

DILIGENCIA DE APROBACION

En consiguiente para hacer constar que el presente expediente fue aprobado en sesión de 17 NOV 1994 Ayuntamiento Pleno de 18 NOV 1994  
Mogán  
El Secretario,



COMISION DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE  
GOBIERNO DE CANARIAS  
18 DE NOVIEMBRE DE 1994  
Mogán

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACION "CORNISA DEL SUR"  
(POLIGONO ANFI DEL MAR)**

**ORDENANZAS MODIFICADAS**

**M E M O R I A**

1.- ANTECEDENTES.- El Plan Parcial "ANFI DEL MAR" fué aprobado definitivamente en Junio de 1987.

El "Texto refundido que recogía las modificaciones introducidas en el Plan, fué aprobado en Mayo de 1990.

2.- MOTIVACIONES DE LA PRESENTE MODIFICACION.- Las obras de edificación se iniciaron en la parcela B, en sucesivos proyectos redactados por fases. En ellos ya se detectó la existencia de lagunas en las ordenanzas del Plan aprobado, debido sobretodo a la sustitución del parámetro "volumen" por el de "superficie de edificación", así como la imprevisión de otros parámetros tales como las alturas, separaciones, etc. que se confiaban a estudios de detalle posteriores. Por otro lado los propietarios de la urbanización desean llevar a cabo un complejo de gran calidad por lo que resulta conveniente establecer los criterios adecuados fijando las categorías de las instalaciones hoteleras y extrahoteleras y reduciendo el número máximo de camas permitidas.

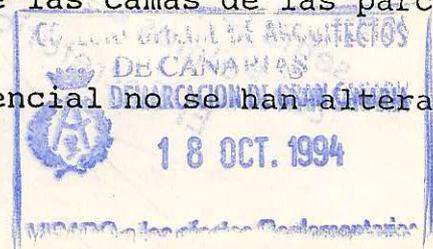
Hay otros aspectos técnicos que se consideran en la modificación tales como:

- Unión de parcelas mediante comunicaciones elevadas y subterráneas.
- Especificaciones para el área inferior de la rotonda.
- Flexibilización en la rotonda de aparcamientos.
- Línea marítimo-terrestre y zona de protección.
- Nuevo reparto de superficies en las parcelas.

3.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS.- El número total de camas se ha reducido en 570, pasando de 3.070 a 2.500 camas; significa una reducción del 18,57%. Se pretende, con ello, establecer un mejor ajuste entre las superficies de edificación y la población, de acuerdo con los niveles de calidad que se pretenden.

Estas 570 Unidades se han detraido de las camas de las parcelas B, C y D.

Las superficies de edificación residencial no se han alterado.



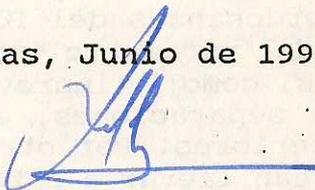
Las superficies de edificación complementaria se han modificado en función del actual enfoque de ANFI DEL MAR sobre las promociones a realizar.

Se han incorporado los 500 metros cuadrados de la Rotonda. Se ha incrementado la superficie complementaria de la parcela A, dada la intención de construir en ella un hotel de 5 estrellas. Se ha incrementado la superficie complementaria de la parcela C para poder crear un area comercial central suficientemente amplia y bien dotada.

También se ha dotado a la parcela E de superficie complementaria para resolver la ubicación de los garages previstos en el plan, o de pequeñas areas de servicio en caso de edificación residencial no permanente.

Todas estas superficies se han detraido de las parcelas B y D, de modo que la suma total coincide con la del anterior cuadro, representando igualmente, el 20% de la residencial

Las Palmas, Junio de 1993



**DILIGENCIA DE APROBACION**

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado \_\_\_\_\_, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994 \_\_\_\_\_  
11 NOV. 1994 \_\_\_\_\_  
Mogán.

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 17 NOV. 1994 \_\_\_\_\_ acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACION "CORNISA DEL SUR"  
(POLIGONO ANFI DEL MAR)

ORDENANZAS MODIFICADAS

Octubre 94

DILIGENCIA DE APROBACION

INDICE

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado....., en sesión del

1.- DISPOSICIONES GENERALES

Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 11 NOV. 1994

El Secretario,

2.- ORDENANZAS GENERALES

2.1.- ZONIFICACION

- a) Zona Residencial Turística. Parcela A
- b) Zona Residencial Turística. Parcela B
- c) Zona Residencial Turística y Comercial. Parcela C
- d) Zona Residencial Turística. Parcela D
- e) Zona Residencial. Parcela E
- f) Zona de espacios verdes. Zona V1
- g) Zona de espacios verdes. Zona V2
- h) Zona de espacios verdes. Zona V3
- i) Zona de espacios verdes. Zona V4
- j) Red viaria
- k) Aparcamientos

2.2.- ELEMENTOS URBANISTICOS

- a) Parcela mínima
- b) Ocupación
- c) Altura de la edificación
- d) Edificabilidad
- e) Retranqueos



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 17 NOV. 1994, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente. Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión.



## 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Art.1.- Las presentes normas reguladoras son las correspondientes a la modificación puntual del Plan de Ordenación "Cornisa del Sur" en el Término Municipal de MOGAN.

Art.2.- El otorgamiento de licencia y la intervención de la Administración en el desarrollo de la presente modificación, estará a lo dispuesto en las leyes y demás disposiciones vigentes.

Art.3.- En tanto éstas Ordenanzas no sean derogadas o modificadas con arreglo a derecho, total o parcialmente por otras, deberán ajustarse a sus preceptos todas las edificaciones, propiedades y explotaciones tanto en su destino y uso como en su aprovechamiento.

Art.3 bis) Las presentes normas sustituyen a las establecidas por el Plan de Ordenación "Cornisa del Sur" en el ámbito de la presente Modificación.

## 2.- ORDENANZAS GENERALES

### 2.1.- ZONIFICACION.-

Art.4.- El área objeto de la Modificación y regulada por las presentes Ordenanzas, se ha estructurado en las siguientes zonas:

- a) Zona residencial turística. Parcela A
- b) Zona residencial turística. Parcela B
- c) Zona residencial turística y comercial. Parcela C
- d) Zona residencial turística. Parcela D
- e) Zona residencial turística. Parcela E
- f) Zona de espacios verdes. Zona V1
- g) Zona de espacios verdes. Zona V2
- h) Zona de espacios verdes. Zona V3
- i) Zona de espacios verdes. Zona V4
- j) Red viaria
- k) Aparcamientos

### PARCELAS A,B y D

Art.5.- De dominio y uso privado para desarrollarse en actuaciones turísticas, hotel, aparthotel, apartamentos o cualquier otra forma residencial de carácter no permanente y funciones anexas complementarias como espectáculos, cultural, administrativo y comercial. Cada una de ellas deberán ser objeto de un proyecto de edificación conjunto; en el caso de actuaciones parciales habrá de ser redactado un estudio de detalle sobre la correspondiente parcela.

### PARCELA C

Art.6.- Se divide en cuatro subparcelas que tendrán los siguientes usos:

- Subparcela C1.- De dominio y uso privado para desarrollarse en actuaciones turísticas, hotel, aparthotel, apartamentos o cualquier otra forma de carácter residencial no permanente.

- Subparcela C2.- De dominio y uso privado para desarrollarse en actuaciones turísticas de carácter complementaria (comercial, administrativo, espectáculos, cultura, diversión, deportes, etc.). Está situada en la zona de protección.
- Subparcela C3.- De dominio público con concesión y uso privado temporalmente para desarrollarse en actuaciones turísticas de carácter complementario. Está situada dentro de la delimitación marítimo-terrestre, y el desarrollo de su edificación vendrá condicionado por su Plan de Usos.
- Subparcela C4.- En parte de dominio público con concesión y uso privado temporalmente para desarrollarse en actuaciones turísticas de carácter complementario. Está situada parcialmente dentro y fuera de la delimitación marítimo-terrestre, y el desarrollo de su edificación vendrá condicionado por su Plan de Usos.

Las subparcelas C1, C2 y C3 deberán ser objeto de un proyecto de edificación conjunto; en el caso de actuaciones parciales habrá de ser redactado un estudio de detalle sobre las mismas. La subparcela C4, podrá ser objeto de un proyecto de edificación propio e independiente. La edificación complementaria que se sitúe en la zona marítimo-terrestre de las parcelas C3 y C4 no podrá superar los 4.080 m2. según se estableció en el Plan Especial de Ordenación del Litoral aprobado por la C.U.M.A.C el 13 de Junio de 1989.

La subparcela C1 podrá conectarse con la parcela D mediante un paso elevado sobre la vía intermedia de tráfico rodado y una comunicación subterránea. El paso aéreo dejará unas alturas libres mínimas sobre la calzada de 5 mts. en el punto central, y 3 mts. en los laterales. La conexión subterránea podrá destinarse, además, al paso de instalaciones y servicios técnicos. Podrán instalarse las comunicaciones verticales correspondientes al paso elevado, hasta la altura necesaria.

En la parcela C1 podrán instalarse ascensores y escaleras de uso público en las zonas de retranqueo, pudiendo sobresalir sobre la rasante de la calle una altura de hasta 7 mts.

#### PARCELA E

Art.7.- De dominio y uso privado para desarrollarse en forma residencial de carácter no permanente (actuaciones turísticas en cualquiera de sus formas) o en forma residencial de carácter permanente con viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas y con la posibilidad de incorporar garage privado.

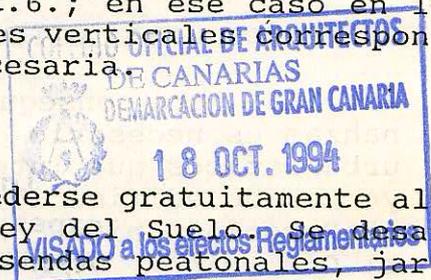
La parcela E podrá conectarse con la parcela A mediante paso elevado sobre la vía de tráfico rodado intermedia y comunicación subterránea con las características señaladas en el Art.6.; en ese caso en la parcela A podrán instalarse las comunicaciones verticales correspondientes al paso elevado, hasta la altura necesaria.

#### ZONA DE ESPACIOS VERDES V1, V2, V3, y V4

Art.8.- De dominio y uso público, deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento según lo establecido por la Ley del Suelo. Se desarrollarán usos propios de la calificación, sendas peatonales, jar-

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del pre-

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente



dines, juegos de niños etc... Se permite un volumen sobre rasante del terreno de 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>., para realizar Kioskos, templetos o instalaciones similares, de uso públicos, de construcción ligera y de una planta, con una altura máxima de 4 mts. en caso de techo horizontal y 5 mts. en caso de otro tipo de cubierta; así mismo se permitirán, sin que computen en el volumen considerado, construcciones enterradas (transformadores, aseos, etc....) y siempre que no afecten a la imagen y el uso de la zona.

#### RED VIARIA

Art.9.- Toda la red viaria será de dominio y uso público y deberá cederse gratuitamente al Ayuntamiento según lo establecido por la Ley del Suelo. Aunque se establecen las categorías de rodada y peatonal, ésta última permitirá el paso ocasional de vehículos para abastecimiento, mantenimiento y emergencias.

Se establece una excepción con el subsuelo de la rotonda que existe en la vía principal, que será de dominio privado y uso público con destino a Restaurant, Cafetería, Sala de Fiestas, Club y cualquier otro uso complementario con la actividad de la zona verde a la que da frente. La superficie de edificación cerrada máxima en el subsuelo de la rotonda será de 500 mts. cuadrados. En el frente de la rotonda y sobre la zona verde podrán disponerse terrazas abiertas sólo cubiertas por pérgolas ligeras. En la parte superior de la rotonda podrán disponerse aparcamientos y practicarse huecos para escaleras y disponerse huecos de ventilación y elementos mecánicos de tal forma que puedan resolverse los accesos de personas y suministros así como las instalaciones técnicas necesarias, todo ello debidamente señalizado, protegido y ordenado con el posible movimiento de vehículos. También podrá accederse a dicho local desde el paseo marítimo peatonal inferior o desde las parcelas vecinas mediante túnel excavado bajo la zona verde anexa.

#### APARCAMIENTOS

Art.10.- Los aparcamientos se dispondrán en el interior de las parcelas, por lo que serán de uso público y dominio privado.

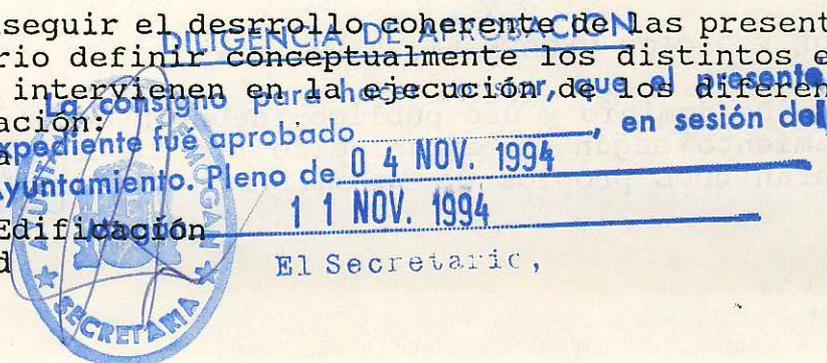
En los complejos residenciales se computará a razón de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie de edificación residencial, y en la edificación exclusivamente comercial se computará a razón de 1 plaza por cada 30 metros cuadrados de superficie de edificación.

Para una determinada edificación podrán computarse plazas de aparcamiento situadas en otra parcela, siempre y cuando la distancia desde el acceso principal al mismo, no sea mayor de 200 mts. Las plazas deberán cumplir las prescripciones establecidas en el art.7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

#### ELEMENTOS URBANISTICOS

Art.11.- Para conseguir el desarrollo coherente de las presentes ordenanzas es necesario definir conceptualmente los distintos elementos urbanísticos que intervienen en la ejecución de los diferentes proyectos de edificación:

- Parcela mínima
- Ocupación
- Altura de la Edificación
- Edificabilidad
- Retranqueos



## PARCELA MINIMA

Art.12.- Se entiende como tal la menor superficie que es capaz de admitir un determinado desarrollo edificatorio. En el ámbito físico de la presente Modificación se consideran dos supuestos:

En las zonas A,B,C y D, la parcela mínima se define con igual superficie y morfología que tiene cada una de ellas en el plano de zonificación. No obstante en todo momento se puede proceder a la reparcelación de las mismas, respetando las condiciones de edificabilidad que les corresponden dentro del conjunto. Se fija como parcela mínima aquella que tenga una superficie no inferior a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>.) y que dentro de ella se pueda inscribir un círculo de veinte metros (20 m.) de diámetro.

## OCUPACION

Art.13.- No se establece límite de ocupación para ninguna parcela. La superficie no edificada de las parcelas, estará destinada a usos de accesos, aparcamientos, jardín, terrazas y arbolado así como piscinas, áreas deportivas y otros usos de ocio. Se permite la implantación de pérgolas y cubiertas ligeras, aisladas o adosadas a la edificación, bajo las que pueden instalarse servicios complementarios abiertos, tales como bares, etc.

## ALTURA DE LA EDIFICACION

Art.14.- Para las parcelas A,B y C se establece una cota máxima de edificación de 7 mts. sobre el punto más alto de la rasante de la vía rodada, en el tramo situado frente a la correspondiente parcela. Dicha altura se medirá hasta el parametro inferior del forjado más alto.

Para la parcela D se establece que los paramentos inferiores de los forjados más altos de la edificación queden a igual o inferior altura que la línea imaginaria paralela a la rasante de la calle de la urbanización "Los Caideros" situada a 3 mts. por debajo de la misma.

Bajo las cotas de altura máxima citadas podrán construirse las plantas que permita la topografía del terreno y su desmonte.

Para la parcela E se establece una altura máxima de 2 plantas y/o 7 mts., sobre el terreno en su estado definitivo.

Sobre todas las alturas anteriormente establecidas sólo se admitirá una última parada de ascensores y sala de máquinas, terminales de escaleras, miradores abiertos, pretilos de fachada, elementos ornamentales, chimeneas de ventilación, instalaciones técnicas de aire acondicionado, antenas, rótulos, ajardinamientos de cubiertas, pérgolas, arbustos, etc., todo ello debidamente tratado y armonizado con el conjunto arquitectónico y con el entorno.

En el caso de efectuarse la cubrición de zonas de la última planta con bóvedas laminares curvas, lucernarios, tejados inclinados o estructuras similares destinadas a crear espacios inferiores de una especial calidad arquitectónica, su punto más alto podrá sobresalir hasta 2 mts. sobre la altura máxima establecida.



La edificación a realizar en la zona marítima terrestre será de una sola planta, y altura libre.

La edificación de la zona de protección, detrás de la línea marítimo terrestre, tendrá como máximo dos plantas, y altura libre, pudiendo situarse en esta zona los cuerpos de comunicación vertical de los edificios residenciales anexos así como sus terrazas, siempre que estén abiertas, al menos, en un 50% de su perímetro.

#### EDIFICABILIDAD

Art.15.- Se entenderá como "superficie de edificación" o de "ocupación", la suma de todas las superficies cerradas que generen volumen arquitectónico o urbanístico, más el 50% de las superficies de las terrazas y pasillos abiertos. No computarán como tal, las terrazas y pasillos descubiertos, así como los espacios cubiertos con pérgolas o estructuras ligeras abiertas, aislados o adosados a la edificación. Tampoco computarán los sótanos o semisótanos que no sobresalgan en ningún punto más de 1 m. sobre el terreno definitivo, medido desde el paramento inferior del forjado, salvo en las zonas de acceso, en caso de tratarse de aparcamientos o entradas de servicio.

Se considerarán como sótanos, a efectos de cómputo de la superficie de edificación todas las zonas del edificio que estén enterradas respecto al terreno definitivo, en todo su perímetro, y aquellas otras zonas que no estando enterradas, pero si cerradas, se encuentren a una distancia no menor de 10 mts. de las fachadas principales al mar y su destino sea complementario a la actividad residencial (cuartos de instalaciones, maquinaria, almacenes, servicios, pasillos, corredores, aparcamientos etc.).

En los sótanos o semisótanos podrán ubicarse vestuarios, comedores y aseos de personal, cumpliendo con los requisitos legales establecidos.

#### RETRANQUEOS

Art.16.- Se define el retranqueo como la distancia más corta desde cualquier punto de la fachada, incluidos vuelos, a los linderos de la parcela. Se establecen los siguientes retranqueos para todas las parcelas:

- A calle de tráfico rodado: 4 mts.
- A otra parcela: 3 mts.
- A zona verde: sin separación.
- A zona peatonal: sin separación.

#### CATEGORIAS DE LA EDIFICACION TURISTICA

Art.17.- Para la edificación residencial no permanente se establecen las siguientes categorías obligatorias en todas las parcelas:

- Apartamentos: 3 a 5 llaves.
- Hoteles: 4 ó 5 estrellas.

**DILIGENCIA DE APROBACION**  
La consigno para hacer constar, que el presente expediente fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de 04 NOV. 1994, en sesión del 11 NOV. 1994.  
Mogán  
El Secretario,



NORMATIVA

Art.18.- Para lo no previsto en el presente expediente, tendrán carácter supletorio, por orden jerárquico, los siguientes planeamientos:

- Plan de ordenación "Cornisa del Sur"
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
- Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Las Palmas.
- Ley del Suelo.

SUPERFICIE Y CAMAS

Art.19.- Las superficies totales máximas de edificación previstas para la totalidad del plan, son:

- Superficie de edificación residencial: 76.750 m2.
- Superficie de edificación complementaria: 15.350 m2.

El número máximo de camas a edificar en la totalidad del plan ascenderá a: 2.500 Uds. A efectos de cómputo del número de camas, se considerará que los dormitorios de más de diez metros cuadrados tendrán dos camas, aunque en los planos aparezca una sola.

DILIGENCIA DE APROBACION

Se consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado \_\_\_\_\_, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 04 NOV. 1994  
Mediante 11 NOV. 1994  
El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 17 NOV. 1994 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

PARCELA	SUPERFICIES (en m <sup>2</sup> )		NUMERO DE CAMAS
	PARCELAS	EDIFICACION	
A	29.900	R= 13.750 C= 4.000	550
B	35.760	R= 26.050 C= 3.000	740
C	15 807 C1= 4.377 C2= 4.034 C3= 6.130 C4= 1.266	R= 15.000 C= 6.080	520
D	15.110	R= 21.200 C= 1.500	660
E	6.580	R= 750 C= 270	30
ROTONDA	500	C= 500	—
TOTALES	103.157	R= 76.750 C= 15.350	2.500

R= Superficie de edificación residencial  
C= Superficie de edificación complementaria

NOTA: La edificación complementaria que se sitúe en la zona marítimo-terrestre no superará 4.080 m<sup>2</sup>.

Las Palmas de Gran Canaria, Octubre de 1994



El Secretario de la Comisión de las Palmas de Gran Canaria