

**MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DE AMADORES, T.M. DE MOGAN**

**PROMOTOR: PUERTO RICO, S.A.**

**FECHA: SEPTIEMBRE DE 1998**

## **MEMORIA**

---

### **1. ANTECEDENTES.**

---

El **Plan Parcial de Amadores** fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 4 de Enero de 1988.

Mediante resolución de 3 de Octubre de 1988, la Dirección General de Puertos y Costas otorga a Puerto Rico, S.A. la Concesión de Ocupación de terrenos de la Z.M.T. y mar territorial con destino a las obras del "Proyecto Modificado de Playa Artificial en Amadores", T.M. de Mogán (Gran Canaria). En el Plan Parcial anteriormente citado se incluía la ordenación propuesta a Costas de tales terrenos.

Con fecha 28 de Agosto de 1989, el Pleno del Ayuntamiento de Mogán aprobó el Proyecto de Urbanización correspondientes al referido Plan Parcial.

Actualmente se ejecutan simultáneamente las obras correspondientes a la Concesión y a la Urbanización anteriormente mencionadas.

## 2. OBJETO DEL PRESENTE MODIFICADO.

---

Con el presente trabajo se pretende, por una parte, modificar los parámetros urbanístico de cuatro parcelas que configuran el armazón constructivo del morrete que remata por Poniente el Valle de Amadores, mientras que, por otra, se quiere precisar y desarrollar ciertos conceptos de las Ordenanzas Generales, resultando de todo ello una notable mejora de la imagen de la urbanización.

### 2.1 Modificación de los parámetros urbanísticos de las parcelas 3R, 4R, 8R y 9R.

---

Las parcelas 3R y 4R aumentan sus respectivos tamaños conservando su volumetría relativa; por otra parte la parcela 8R disminuye su superficie y su volumetría relativa mientras que la 9R disminuye su tamaño conservando su volumetría relativa.

Las Ordenanzas volumétricas de tales parcelas quedan modificadas según el siguiente cuadro:

PARCELAS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		EDIFICACION RELATIVA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Nº DE PLANTAS		EDIFICACION TOTAL (m <sup>2</sup> )	
	ANTES	AHORA	ANTES	AHORA	ANTES	AHORA	ANTES	AHORA
3R	7.150	<b>10.751</b>	1,5	<b>1,5</b>	3	<b>5</b>	10.725	<b>16.126,5</b>
4R	8.806	<b>9.249</b>	1,5	<b>1,5</b>	3	<b>5</b>	13.209	<b>13.873,50</b>
8R	10.855	<b>6.500</b>	0,5	<b>0,25</b>	2	<b>1</b>	5.427,5	<b>1.625</b>
9R	8.582	<b>4.000</b>	0,5	<b>0,5</b>	2	<b>2</b>	4.291	<b>2.000</b>
TOTALES	35.393	<b>30.500</b>	-	-	-	-	33.652,5	<b>33.625</b>

Las demás parcelas quedan inalteradas.

Como puede apreciarse disminuyen los parámetros generales de ocupación parcelaria y edificabilidad total.

## **2.2 Precisión y extensión del Concepto de “Conjunto de Superficie edificable” (ORDENANZAS: TITULO I “DEFINICIONES”), pág. 2.**

---

Se transcribe el texto del actual párrafo ordenancista del Título I.- DEFINICIONES, que dice así:

*“Cómputo de Superficie edificable.- Suma de las proyecciones verticales sobre un plano horizontal de las superficies forjadas, cualquiera que sea su uso o destino, en cada una de las plantas. Queda excluido - si lo hubiese - el forjado que constituya el piso de la primera planta, así como las superficies correspondientes a sótanos y semisótanos que cumplan las condiciones de volúmen generales que se exponen en el Artº 5 del Subtítulo II-C y los forjados de los aparcamientos que cumplan las condiciones estéticas generales que se exponen en el artº 9 del subtítulo II-C.”*

Y que quedaría con el siguiente añadido.

“Cómputo de superficie edificable.- Suma de las proyecciones verticales sobre un plano horizontal de las superficies forjadas en cada una de las plantas. Queda excluido - si lo hubiese - el forjado que constituya el piso de la primera planta, así como las superficies correspondientes a sótanos y semisótanos que cumplan las condiciones que se exponen en el Artº 5 del Subtítulo II-C, y los forjados de los aparcamientos que cumplan las condiciones que se establecen en el Artº 9 del citado subtítulo. Esta exclusión es extensiva a los espacios abiertos que se generen bajo el primer forjado de la edificación con motivo del desnivel del terreno, siempre y cuando la altura libre resultante en tales espacios no permita su consideración como superficie habitable.

Por otra parte los forjados constitutivos de los cuerpos de balcones y terrazas serán computados en su totalidad si son cerrados y en un 50% si son abiertos, sea su uso privado o sujeto a servidumbre de paso”

### **3. JUSTIFICACION GENERAL Y MEDIOAMBIENTAL DEL PRESENTE MODIFICADO.**

---

#### **Al punto 2.1.-**

Por diversas circunstancias que no vienen al caso, y aunque parezca sorprendente, es cierto que la Urbanización Puerto Rico, con sus más de 20.000 camas turísticas, carece de un hotel propiamente dicho.

Se sabe que la fuerte y unitaria inversión que precisa la construcción de un hotel requiere la concitación de una serie de circunstancias propicias tales como: tamaño de la parcela, orientación, vistas, entorno de relativa privacidad ó tranquilidad, etc.

En nuestro caso, habida cuenta de la coexistencia de tales circunstancias (a las que no es ajena la magnífica playa construida) junto a las muy limitadas posibilidades topográficas del territorio del Plan Parcial, se ha pensado por Puerto Rico, S.A. apoyar decididamente la construcción de un hotel en el lugar ya previsto en 1985, fecha de redacción del Plan. A tal efecto se ha pensado en agrandar las superficies de las parcelas 3R y 4R para que sea posible la construcción de un hotel aproximadamente de 200 camas acorde con las demandas superficiales que exige la actual Ley de Turismo. Dada la importancia y gran altura del morrete que sirve de respaldo y minimiza la altura de lo edificable, se considera que la nueva solución aporta al paisaje valores estéticos positivos ya que, mediante una edificación más compacta, se evita la práctica de desmontes de carácter extensivo, inevitables con la anterior ordenanza.

Como quiera que no se pretende aumentar la superficie a parcelar ni, mucho menos, la volumetría del Plan, como contrapartida han tenido que ceder las parcelas 8R y 9R parte de su volumetría y/o superficie, tal como queda reflejado en el cuadro anterior. La elección de las parcelas 8R y 9R para ser parcialmente sacrificadas responde a una técnica elemental: se aligera de edificación las zonas de mayor sensibilidad ecológica, como son - aun sin invadir el "sky line" - las partes

altas de los promontorios, para aportarla a la de menor sensibilidad, como son la base de los mismos.

**Al punto 2.2.-**

Es evidente que se hace preciso fomentar las tipologías aterrazadas en las construcciones turísticas, cualquiera que sea su altura; sobre todo en situaciones topográficas muy accidentadas, como la presente, en que se "siente la necesidad" de marcar, por medio de los niveles de los forjados, referencias horizontales en el paisaje.

En este Plan Parcial, con parcelas de tan baja volumetría, el computar, sin más, la superficie de balcones y terrazas conduciría a su sistemática exclusión de los programas constructivos, con una lamentable pérdida en los resultados estéticos del conjunto.

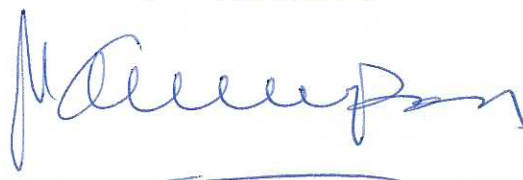
**4. CUMPLIMIENTO DEL ARTº 133.4 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**

---

En cumplimiento del artº 133.4 del Reglamento de Planeamiento se aportan las hojas de las ordenanzas y planos que reflejan los cambios propuestos, al objeto de permitir la correspondiente sustitución en la documentación del Plan Parcial de referencia.

Las Palmas de Gran Canaria a, 4 de Septiembre de 1998

El Técnico redactor



Fdo: Manuel Roca Suárez, doctor arquitecto

Las ordenanzas del Plan Parcial Playa de Amadores se componen de los siguientes Títulos y Subtítulos.

TITULO I.- DEFINICIONES.

TITULO II.- CONDICIONES GENERALES.

Subtítulo II A.- Condiciones previas.

Subtítulo II B.- Condiciones de uso generales.

Subtítulo II C.- Condiciones de volumen generales.

Subtítulo II D.- Condiciones estéticas generales.

TITULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS  
PARCELAS.

TITULO IV.- CONDICION FINAL.

TITULO I.- DEFINICIONES.-

Superficie forjada.- Superficie construida, horizontal o inclinada que no se apoya directamente sobre el terreno.

Cómputo de superficie edificable.- Suma de las proyecciones verticales sobre un plano horizontal de las superficies forjadas, en cada una de las plantas. Queda excluido - si lo hubiese - el forjado que constituya

el piso de la 1ª planta, así como las superficies correspondientes a sótanos y semisótanos que cumplan las condiciones de volumen generales que se exponen en el Artº 5 del Subtítulo II-C y los forjados de los aparcamientos que cumplan las condiciones que se establecen en el artº 9 del citado subtítulo. Esta exclusión es extensiva a los espacios abiertos que se generan bajo el primer forjado de la edificación con motivo del desnivel del terreno, siempre y cuando la altura libre resultante en tales espacios no permita su consideración como superficie habitable.

Por otra parte los forjados constitutivos de los cuerpos de balcones y terrazas serán computados en su totalidad si son cerrados y en un 50% si son abiertos, sea su uso privado o sujeto a servidumbre de paso”.

Edificabilidad.- Por razones de simplicidad y concreción se adopta el baremo volumétrico, hoy de uso generalizado:

$$E (m^2/m^2) = \frac{\text{Superficie edificable}}{\text{Superficie del solar}}$$

realizándose el cómputo de la superficie edificable de acuerdo con el párrafo precedente.

Cómputo del número de plantas.- Número de plantas que puede atravesar una vertical. Quedan excluidas de este cómputo las salas de máquinas de los aparatos elevadores así como las plantas de sótano y semisótano que cumplan las Ordenanzas generales que se exponen en el Artº 5 del Subtítulo II-C.

Sótano.- Pieza enterrada situada entre los cimientos de un edificio.

Semisótano.- Pieza semi-enterrada situada entre los cimientos de un edificio.

Retranqueos de la edificación.- La edificación se atenderá a lo que determina la Ley en relación con la zona Marítimo Terrestre; sin perjuicio de lo anterior se establecen las siguientes alineaciones como posición tope de la edificación: 14,75 MS. de distancia al eje de la carretera C.812, 4 ms. a los viales de la urbanización, 3 MS. a los restantes linderos no afectados por las anteriores determinaciones.

PARCELAS 3 Y 4.-

Condiciones de uso: Residencial u hotelero.

Condiciones de volumen.-

Edificabilidad : 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Nº máximo de plantas: 5

Altura sobre la rasante: libre, pero sin sobrepasar la cota natural más alta de las parcelas.

Separación a linderos.- A alineaciones de calle: 1/2 vez la altura de la edificación en cada punto de la misma, con un mínimo de 4 ms.

A lindero medianero: 1/2 vez la altura de la edificación en cada punto de la misma, con un mínimo de 3 ms. Al resto de linderos: Mínimo de 3 ms.

Otras condiciones: Azotea practicable.



PARCELAS 5,6 Y 7.-

Condiciones de uso: Residencia u hotelero.

Condiciones de volumen:

Edificabilidad: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Nº máximo de plantas: 3

Altura sobre la rasante: libre, pero sin sobrepasar la cota natural más alta de la parcela

Separación a linderos: A alineaciones de calle: 1/2 vez la altura de la edificación en cada punto de la misma, con un mínimo de 4 ms.

A lindero, medianero: 1/2 vez la altura de la edificación en cada punto de la misma, con un mínimo de 3 ms. Al resto de linderos: mínimo de 3 ms.

Otras condiciones: Azotea practicable.

PARCELA 8.-

Condiciones de uso.- Residencial u hotelero.

Condiciones de volumen.-

Edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Nº máximo de plantas: 1

Altrua máxima sobre la rasante: 0,00 m.

Separación a linderos.- A alineaciones de calle: 1/2 vez la altura de la edificación en cada punto de la misma, con un mínimo de 4 ms.

A restantes linderos: 1/2 vez la altura de la edificación en cada punto de la misma, con un mínimo de 3 ms.

PARCELA 9.

Condiciones de uso.- Residencial u hotelero.

Condiciones de volumen.-

Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Nº máximo de plantas: 2

Altura máxima sobre la rasante: 0,00 m.

Separación a linderos.- A alineaciones de calle: 1/2 vez la altura de la edificación en cada punto de la misma, con un mínimo de 4 ms. A restantes linderos: 1/2 vez la altura de la edificación en cada punto de la misma, con un mínimo de 3 ms.

PARCELAS 10,11,12,13,14,15,16, y 17.-

Condiciones de uso.- Residencial u hotelero.

Condiciones de volumen.-

Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Nº máximo de plantas: 2

Altura máxima sobre la rasante: libre, pero sin sobrepasar la cota natural más alta de la parcela.

Separación a linderos.- A alineaciones de calle: 1/2 vez la altura de la edificación en cada punto de la misma, con un mínimo de 4 ms.

A restantes linderos: 1/2 vez la altura de la edificación, con un mínimo de 3 ms.

PARCELAS 18,19 y 29.-

Condiciones de uso.- Residencial u hotelero.

Condiciones de volumen.-

Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Nº máximo de plantas: 2

Altura máxima sobre la rasante: 2,50 ms.

Separación a linderos.- A alineaciones de calle: 1/2 vez la altura de la edificación en cada pun-