

117

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA B DEL POLIGONO "ANFI DEL MAR"

LUIS LOPEZ DIAZ ARQUITECTO

DILIGENCIA DE APROBACION

118

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado definitivamente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 29 ABR. 1991

Mogán 16 SET. 1991

El Secretario,

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA PARCELA B DEL POLIGONO "ANFI DEL MAR"

MEMORIA



1.- Objeto del estudio de detalle:

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto definir las características de los elementos urbanísticos de la parcela B de la Urbanización "Anfi del Mar".

Este Estudio de Detalle se realizará en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17 de las Ordenanzas de la Modificación Puntual del Plan "Cornisa del Sur", Sector "Anfimar", que dice: "Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle de las parcelas antes de iniciar cualquier actividad edificatoria, donde quedarán definidas las características específicas de los elementos urbanísticos de las mismas".

2.- Situación:

El Polígono Anfi del Mar se encuentra situado en la Playa de La Verga (Plan Parcial Cornisa del Sur), en el Término Municipal de Mogán.

La parcela tiene una superficie de 35.760 m2. y se encuentra a la entrada de la urbanización colindando con el barranco de La Verga, el Paseo Marítimo y la Zona Verde V2.

3.- Promotor:

La promoción de este expediente la realiza Playa Anfi S.A., inscrita en el Registro de Entidades Jurídicas del Ministerio de Hacienda bajo el número A.35094689; con fecha 17 de Febrero de 1.986.

4.- Antecedentes:

En Junio de 1.987 se aprobó definitivamente el Plan Parcial denominado "Modificación Puntual del Plan Parcial Cornisa del Sur (Polígono Anfi del Mar)", con unas variaciones que fueron recogidas en el "Plan Refundido" de fecha Agosto de 1.989.





119

5.- Condiciones Urbanísticas de la parcela:

5.1.- Condiciones generales:

Según el Texto Refundido, las condiciones generales de la Parcela B son:

- . Superficie de la parcela: 35.760 m²
- . Número de camas máximo: 950
- . Superficie edificación residencial: 23.750 m²
- . Superficie edificación complementaria: 4.443 m²
- . Superficie edificación total: 28.193 m²

5.2.- Condiciones de uso:

Los usos previstos para esta parcela vienen indicados en el artículo 5 de las Ordenanzas del Plan, que dice: "De dominio y uso privado para desarrollarse en actuaciones turísticas, hotel, aparthotel, o cualquier otra forma residencial de carácter no permanente y funciones anexas complementarias como espectáculos, cultural, administrativo y comercial".

6.- Ordenación de la parcela:

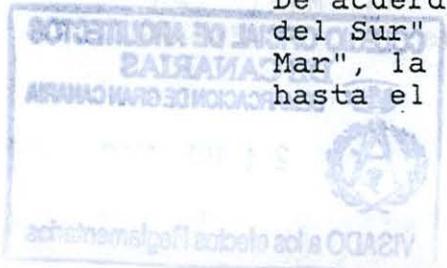
A fin de proporcionar acceso rodado y peatonal a los edificios que se construyan sucesivamente en la parcela, y al cauce del barranco de La Verga, se establece una zona a lo largo de la calle pública, desde la cota inferior de la misma, hasta la zona verde, tal y como queda consignado en el plano adjunto. En dicha zona de acceso se situará solamente la dotación de aparcamientos necesarios.

7.- Rasante:

De acuerdo con el art. 14 de las Ordenanzas Generales del Plan Parcial "Anfi del Mar", queda fijada la rasante para toda la parcela en la cota +40.

8.- Altura de la edificación:

De acuerdo con el art. 10.c del Plan Parcial "Cornisa del Sur" y con el art. 14 del Plan Parcial "Anfi del Mar", la altura del edificio sobre la rasante, medido hasta el cielo raso inferior de la última planta, será



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado definitivamente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 29 ABR. 1991, en sesión del 16 SET. 1991 Mogán.



El Secretario,



120

3

de dos plantas (7 mts.), y bajo la rasante podrán construirse las plantas que permita la topografía del terreno y su desmote.

Sobre la última planta sólo se admiten salas de máquinas de ascensores, terminales de escaleras y miradores cubiertos.

9.- Separaciones:

En función del art. 10.c.2 y el art. 11 del Plan Parcial "Cornisa del Sur", se establecen las siguientes separaciones de la edificación:

- . Separación a la alineación de la calle pública: 20 m.
- . Separación al resto de los linderos: 2,5 m.
- . Separación entre edificios: 7 m.

10.- Ordenación de volúmenes:

La disposición de la edificación en el interior de la parcela es libre, pudiéndose organizar el conjunto arquitectónico en uno o varios volúmenes.

En el apartado 6.e del Acuerdo de Aprobación de las Normas Subsidiarias de Mogán del 17 de Noviembre de 1.987, se establece una longitud máxima de fachada de 90 mts. para edificios escalonados, siempre y cuando no se afecte el aprovechamiento urbanístico de la parcela.

Con el fin de poder utilizar el aprovechamiento urbanístico asignado a la Parcela B, sin que se perjudiquen los intereses generales ni se imposibilite la racionalidad del conjunto arquitectónico, los complejos de edificación vertical, destinados a hotel o apartamentos, deberán organizarse en cuerpos de edificación cuyas longitudes de fachada no superen los 90 mts. disponiendo las conexiones de las plantas de tal forma que queden claramente acusados los distintos volúmenes que constituyen el conjunto.

11.- Condiciones estéticas:

A fin de mitigar el impacto ambiental que los grandes edificios originan en el paisaje, se recomienda revestir las fachada de los cuerpos principales de edificación con piedra natural de la zona, o de color similar al de las montañas circundantes, con aparejo preferiblemente rústico. Los fondos, laterales y techos de las terrazas



DILIGENCIA DE APROBACION
121
expediente para hacer constar que el presente expediente fue aprobado definitivamente en sesión de 29 ABR 1991
Ayuntamiento. Pleno de
Mogán
El Secretario.

y espacios abiertos deberán estar constituidos por materiales de color similar.

La carpintería deberá ser de color muy oscuro. Los cristales transparentes o de color gris, nunca reflejantes en colores brillantes.

Podrán haber colores y elementos contrastantes que armonicen y den variedad al conjunto, pero en cuantías reducidas, y nunca estridentes.

Los cuerpos arquitectónicos principales no deberán tener fachadas ni formas volumétricas puras (cubos, paralelepípedos, cilindros) que puedan destruir la continuidad del paisaje. Por el contrario, deberán constituir elementos de forma compleja donde se produzcan ricos juegos de clarooscuro en sus superficies.

Deberá evitarse todo tipo de edificación y tratamientos exteriores propios de centros de ciudades populosas, en las que predominen materiales artificiales tales como aluminios, chapas metálicas, etc.

En los cuerpos arquitectónicos secundarios, el tratamiento exterior podrá ser libre.

Es muy recomendable el empleo abundante de flores y plantas formando parte de la composición del alzado del edificio.

12.- Tramitación:

El presente expediente requiere el trámite establecido por el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento R.D. 2.159/1.978.

Maspalomas, a 25 de Mayo de 1.990

Fdo.: Luis López Díaz y Juan Rafael Pérez Cabrera.