

## **MODIFICACION N° 18**

### **CAMBIO DE ORDENANZAS EN LA URBANIZACION MELONERAS 2A**

#### **1.- ESTADO ACTUAL**

Las actuales ordenanzas del suelo urbano de Meloneras 2A especifican las condiciones particulares para la edificación de las parcelas, con expresión de los usos y las edificabilidades, ocupación de suelo y retranqueos.

Se ha podido comprobar con el desarrollo de varios proyectos de edificación que la diferenciación entre edificabilidad residencial y complementaria ha provocado confusión en la materialización de los aprovechamientos, así como la necesidad de concretar el uso de hotel-bungalows y otros parámetros. En concordancia con la modificación nº 11 del artículo 49.1 del PGOU, se pretende aumentar la superficie edificable en los servicios complementarios para un aumento de la calidad del producto hotelero.

Como consecuencia de ello, el promotor de la urbanización ha propuesto al Ayuntamiento la modificación de estos aspectos, para lo que se ha realizado un Convenio Urbanístico que recoge los compromisos de ambas partes y que se ha sido aprobado por unanimidad por el pleno de la Corporación.

#### **2.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

La presente Modificación Puntual se incluye dentro de un conjunto de modificaciones que afectan a los desarrollos turísticos del entorno de Meloneras y que tienen como objetivo adecuar parte de las normas urbanísticas desarrolladas en planeamiento parcial, con antigüedad superior a

diez años, a las exigencias que demanda las nuevas edificaciones turísticas y el propio mercado, centrándose, en particular, en aquéllas que se han revelado como de mayor urgencia por afectar a requerimientos sectoriales inaplazables – que se resuelven con concretas modificaciones de algunos extremos de ordenanzas -, y que por ello no pueden demorarse hasta la culminación del proceso de revisión del P.G.O.U de San Bartolomé de Tirajana para adaptarlo al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Como complemento a la obrante en el Expediente 37/99 del Negociado de Planeamiento del Ayuntamiento de San Bartolomé, que comprende la Modificación Puntual 18 del P.G.O.U, y ampliando el contenido de aquélla, la justificación de la Modificación propuesta, desde la pretensión del Ayuntamiento aparece explicitada, con toda claridad, en el Expositivo II del Convenio Urbanístico de 24 de marzo de 1.999, suscrito entre dicha Institución y la Promotora del Plan Parcial Meloneras 2A, cuya finalidad no es otra que,

*"(...) dar una respuesta adecuada a la exigente y creciente demanda turística en cuanto a la calidad de los productos a desarrollar en el Plan Parcial Meloneras 2A: a) potenciando el sector alojativo dentro de la categoría de hotel, - por entender ser el más adecuado y el que con mejores criterios profesionales, de calidad y servicio, satisface las demandas de quienes nos visitan -, b) propiciando una mejor distribución de las edificabilidades, a fin de conseguir la implantación de establecimientos con mayores cuotas de calidad, y c) reubicando determinados usos dispersos situándolos en los lugares mas adecuados (...)*

y con ese propósito, así continúa el relato del Expositivo II del Convenio Urbanístico citado,

*(...) se ha considerado conveniente, tras un detenido estudio, modificar algunas de las ordenanzas urbanísticas de parcelas concretas en dicho ámbito, sin que tales variaciones supongan un aumento de las edificabilidades y aprovechamientos existentes, siendo posible afrontar tal reto en los trabajos de modificación y revisión del PGOU de San Bartolomé de Tirajana, actualmente en tramitación o, en su caso, mediante modificaciones puntuales a tramitar de oficio por el propio Ayuntamiento."*

Tales retos, que son advertidos por el Ayuntamiento, vienen motivados por los cambios producidos en el sector turístico que en su desarrollo y dinamismo, desde sus inicios al día de hoy, han sufrido variaciones y demandado nuevas exigencias. Del análisis de la evolución sufrida por el sector turístico se desprenden dos conclusiones:

a).- Se ha producido un fuerte aumento de la demanda de plazas hoteleras frente a las extrahoteleras, de tal forma y manera que el porcentaje inicial de oferta de plazas alojativas existentes en la Zona Turística de San Bartolomé (30% hotelera, 70% extrahotelera), se está invirtiendo de tendencia, en razón de que la demanda turística muestra una mayor preferencia por los alojamientos tipo Hotel que por los de tipología apartamentos y bungalows, en función a los mayores servicios que ofrecen los primeros.

Además se advirtió, en lo relativo a la explotación turística de las unidades alojativas pertenecientes al ámbito extrahotelero, unos déficits importantes en cuanto a los criterios de profesionalización en la gestión de los establecimientos y en los servicios ofertados y demandados por los turísticos (existencia de explotaciones concurrentes en un mismo complejo, atomización de la propiedad, coexistencia, también en un mismo complejo, de unidades alojativas sometidas al régimen turístico y otras al residencial permanente, ausencia de oferta y servicios complementarios, etc), inconvenientes que, sólo parcialmente, se pretender solventar desde las previsiones contempladas en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias al exigir, entre otras cuestiones, la



unidad de explotación de los complejos turísticos, le obligatoriedad de contar con una recepción permanente, etc, etc.

b).- La calidad que se debe ofertar para mantener una demanda estable, obliga a aumentar los estándares de superficies construidas tanto en habitaciones como en servicios complementarios e infraestructuras de los hoteles, estándares éstos que aumentan, no sólo el abanico de la oferta, sino que inciden en la comodidad y bienestar de quienes utilizan dichos establecimientos.

Teniendo en cuenta ambos aspectos, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana se ha planteado dar respuesta a estas cuestiones que, por otra parte, constituyen un alto porcentaje de sus recursos económicos y con lo que se trata de elevar el bienestar logrado en los últimos años. Esos cambios de tendencia en el sector turístico y el planteamiento que de ellos hace el Ayuntamiento, que pretende la estabilidad y el crecimiento del sector en su ámbito competencial, constituyen y justifican plenamente la propuesta de modificación que se presenta.

La variación ordenancística propuesta, en su aspecto general, tiende a favorecer y posibilitar el cambio hacia las instalaciones del residencial permanente en la tipología hotelera por responder ésta, como se ha dicho, a las exigencias de la demanda actual, siendo evidente que socialmente es la más beneficiosas para el Ayuntamiento en razón a que este tipo de instalaciones mantienen un nivel superior al que ofrecen las instalaciones extrahoteleras y aumentan la calidad de la oferta, generando, a su vez, actividades de apoyo al ocio vacacional, con lo que se consigue dinamizar y consolidar el sector turístico.

No obstante lo anterior, la atención a los requerimientos sectoriales se ha considerado con las exigencias ambientales y urbanísticas, consiguiendo precisar, condicionar y acotar, distintos parámetros y determinaciones que demandadas por los niveles de calidad de la actividad turística pudieran, en

otro caso, tener incidencia ambiental negativa. Los esfuerzos, en tal sentido, han permitido incluso mejorar la imagen final al favorecerse realmente mayores espacios destinados a áreas ajardinadas de las instalaciones hoteleras donde se integran pequeños equipamientos del propio hotel que aunque computen como ocupación no desvirtúan el carácter ajardinado del espacio y que invita a la constante circulación de usuarios por las zonas abiertas para utilizar los distintos servicios en lugar de hacerlo siempre bajo forjados de densos y compactos volúmenes que, por favorecerse ahora su contención y reducción se consigue también una mayor permeabilidad de vistas.

Dicho de otro modo, sin aumentar ni un solo metro cuadrado de edificabilidad y el número de plazas alojativas, se consiguen instalaciones turísticas con jardines de más calidad, con menos volúmenes "pantalla" que limitan las vistas, y se favorece la circulación de los usuarios por espacios abiertos —algo mucho más natural y deseable que la circulación bajo forjados—, en la línea de la demanda del sector turístico, y de lo que constituye un ejemplo de referencia obligada, por lo próximo y acreditado, el Complejo Bahía del Duque, que sin duda gracias a los menores condicionantes topográficos de las parcelas de Meloneras podrá mejorarse.

### **3.- MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN**

La modificación que se propone se centra en los siguientes aspectos:

- 1. Ajustar la edificabilidad de las parcelas siguientes: 3 (APHB-3); 4' (VU); 11(B 4.1); 20 (HB-1); 28 (CRU1-B) y 29 (CRU2), trasvasando entre ellas pequeños porcentajes de sus edificabilidades con el fin de ajustar mejor el desarrollo de las mismas, sin que en el cómputo global exista aumento de las superficies construidas.**

Sin modificar la edificabilidad originaria asignada al Plan Parcial Meloneras 2 A, ni aumentar sus aprovechamientos, se propone el trasvase de determinadas edificabilidades entre parcelas, que se concretan en:

a.- El trasvase de 1.239,15 m<sup>2</sup> de edificabilidad de uso residencial de la parcela 11 (B4-1) a la parcela 4' (VU), con el mismo uso, así como, el trasvase de 1.106,89 m<sup>2</sup> de edificabilidad de uso residencial de la parcela 11 (B4-1) a la parcela 29 (CRU-2), con el mismo uso.

La parcela B4-1 está actualmente edificada con parcelas unifamiliares y bungalows de alto standing, teniendo un sobrante de 2.346,04 m<sup>2</sup>e que no es deseable que se consolide en dicha parcela. Dado que una de las intenciones de esta modificación es ejecutar parcelas hoteleras o de Hotel-Bungalows, se traspasa parte de este exceso (concretamente 1.239,15 m<sup>2</sup>e) a la parcela 4' para posibilitar ejecutar en la misma un producto de mas categoría, así como, 1.106,89 m<sup>2</sup>e a la parcela CRU-2, que pasa su uso de apartamentos a aparthotel y para la cual necesita mas superficie edificable.

b.- El trasvase de 2.799 m<sup>2</sup> de edificabilidad de uso residencial de la parcela 3 (APHB-3) a la parcela 29 (CRU-2), con el mismo uso.

La parcela APHB-3 que da frente a la C-812 en su unión con Meloneras Golf, cuenta con 32,50 m<sup>2</sup>e/cama, que se considera puede disminuirse hasta 30 m<sup>2</sup>e/cama para aparthotel, por ello se trasvasan 2.799 m<sup>2</sup>e de la misma a la CRU-2, que es una parcela aislada ubicada frente al Palacio de Congresos y con frente a la Zona Verde 5 y a la que se pretende aumentar su calidad con el cambio de uso de apartamentos a aparthotel y por ello, se aumenta su edificabilidad en 3.905,89 m<sup>2</sup>e (2.799 m<sup>2</sup>e de la APHB-3 y 1.106,89 de la B4-1) para tener una densidad neta de 39,55 m<sup>2</sup>e/Cama, en lugar de los 30 m<sup>2</sup>e/cama con que cuenta actualmente.

c.- El trasvase de 2.500 m<sup>2</sup> de edificabilidad de uso de ocio de la parcela 28 (CRU1-B) a la parcela 20 (HB-1), con el uso de ocio, cultural, recreativo, casino, lúdico.

La parcela CRU1-B, que es la parcela hotelera ubicada junto al Palacio de Congresos, cuenta en la actualidad con 4.020 m2e de uso complementario de ocio. Como es interés del promotor el ubicar un casino de juegos en la parcela HB-1, donde estaría mejor situado, pues tiene cerca los aparcamientos municipales en construcción, y la corporación estima ésta como mejor ubicación para este tipo de instalaciones, se traspasan 2.500 m2e de este uso a la citada parcela.

e.- El trasvase de 2.500 m2 de edificabilidad de uso complementario de la parcela 20 (HB-1) a la parcela 28 (CRU1-B), con el mismo uso.

En compensación a lo anterior, se traspasan los mismos 2.500 m2e de uso complementario de la HB-1 como usos complementarios a la parcela CRU1-B, por lo cual, en el cómputo global no se aumentan las superficies edificables totales de las mismas.

Tal ajuste permite un mejor desarrollo de las parcelas afectadas, propiciando con ello la implantación de establecimientos con mayores cuotas de calidad.

Como resumen de todo lo anterior, tenemos el siguiente balance de edificabilidades:

Parcela	Superficie	VIGENTE				MODIFICADO		
		Ser	Sec	See	St	Serc	See	St
B 4-1	13.033,56	5.865,10			5.865,10	3.519,06		3.519,06
4' (VU)	12.391,48	1.239,15			1.239,15	2.478,30		2.478,30
CRU-2	28.641,74	12.270,00		2.050,87	14.320,87	18.175,69	2.050,87	18.226,76
APHB-3	56.136,95	25.261,63	11.227,39		36.489,02	33.690,02		33.690,02
HB-1	105.874,56	48.937,28	21.174,91	5.418,18	75.530,37	67.612,19	7.918,18	75.530,37
CRU1-B	48.278,26	32.330,00		16.879,94	49.209,94	34.830,00	14.379,94	49.209,94
					182.654,45			182.654,45

- Ser.- Superficie edificable residencial
- Sec.- Superficie edificable complementaria
- See.- Superficie edificable de equipamiento
- Serc.- Superficie edificable residencial-complementaria
- St.- Superficie edificable total



2. **Concretar el uso tolerado de hotel en las parcelas APHB-2 y B-4-2 de la urbanización. Asimismo, se permite el uso de aparthotel en la parcela CRU-2.**

La nueva ordenación urbanística tiende, en su aspecto general, a primar el establecimiento de unidades alojativas dentro de la categoría de Hotel por las razones ya expuestas.

Tal es así que en el periodo de información pública de la Modificación Puntual se presentaron las correspondientes alegaciones por los titulares de la parcela sugiriendo que en sintonía con los objetivos de calidad pretendidos para el área de Meloneras por los distintos instrumentos de ordenación que en la misma inciden ( P.I.O.T, P.G.O.U, P.P.) y por la propia Ley de Ordenación de Turismo, a fin de posibilitar y adecuar la futura instalación hotelera a la actual demanda de calidad y equipamientos, primando la edificación de baja densidad y altura.

Debemos decir en este apartado, que frente a un posible impacto paisajístico que puedan tener el aumento de dos plantas en estas parcelas, tenemos dos impactos favorables: por un lado, una mayor permeabilidad de las parcelas, como se puede apreciar en las secciones que se adjuntan a esta documentación y por otro lado, un impacto socio económica muy importante dentro del desarrollo turístico de la isla de Gran Canaria, como ya hemos dejado reflejado en este documento.

En concreto, pasamos a analizar cada una de las parcelas que sufren modificación de uso y el porque de cada una de ellas:

**a) Parcela APHB-2**

Esta parcela constituye junto a la HB-1 el pórtico final de la Avenida de Colon, donde el Ayuntamiento ejecutó hace apenas un año una plaza pública que servía de remate al Faro de Maspalomas. Dicha plaza, se



piensa ampliar a costa del promotor de Meloneras 2 A, según podemos apreciar en el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, para lograr una perfecta imagen de la misma en su entronque con el Paseo Marítimo y donde se realiza la figura del Faro de Maspalomas como elemento emblemático de la zona dentro de un espacio urbano, desde el punto de vista del usuario de a pie que transite por dicha zona.

Por ello, el actual uso de Aparthotel no ayuda desde el punto de vista socio económico, a lograr en este entorno el efecto que la Corporación desea, con la implantación de usos hoteleros en vías principales, concretamente y por este motivo, se encuentran en tramitación de cambio de uso a Hotel de las parcelas APHB-1 de Meloneras 2 A (Modificación 26) y las cuatro parcelas de Meloneras 2B (Modificación 28), con lo cual, toda la Avenida de Colon quedará con parcelas hoteleras en todo su frente.

Con ese propósito se hizo preciso modificar el uso originario asignado de Apartahotel Bungalows a la parcela APHB-2, permitiendo en la misma el uso Hotelero, considerando que para el establecimiento de esta tipología, la de Hotel, el parámetro de la altura debía ser de 6 plantas, puesto que con carácter general así estaba establecida en las ordenanzas vigentes del Plan Parcial, que para ésta tipología en las parcelas HB-1 a HB-4 tenía 7 plantas.

En cuanto al parámetro de ocupación en la parcela APHB-2 se aumentó del 30% al 40%, como consecuencia del criterio que la Corporación manifiesta en la Modificación Puntual nº 11, donde se liberan parcialmente para las instalaciones hoteleras los usos de las dotaciones complementarias, no computando gran parte de las mismas a efectos de edificabilidad, pero si de ocupación, por ello, es necesario en consecuencia con el criterio municipal el aumento de este parámetro. Para justificar este apartado se incorpora en el Anexo nº 4 las plantas generales y secciones del proyecto redactado para esta parcela.

b) Parcela B4.2.-

Esta parcela constituye la única del frente marítimo desde las actuales hoteleras (HB-1 a HB-4), hasta la actualmente edificada (B 4-1) con tipología de viviendas unifamiliares en el morro que da frente a la Playa de Meloneras, que quedaría con uso de Aparthotel. Por ello, parece conveniente consolidar este frente con esta parcela, dándole el uso hotelero y rematando así la fachada marítima de Meloneras con cinco parcelas hoteleras desde el Faro de Maspalomas hasta la Playa de Meloneras, donde ya aparecerían la susodicha parcela de bungalows y la parcela comercial frente a la playa.

**3. Concretar el uso tolerado de aparthotel en la parcela CRU-2.**

Esta parcela, por su ubicación y proximidad al Palacio de Congresos, recientemente inaugurado, constituye un elemento muy importante dentro del modelo territorial que se pretende con el criterio de potenciar el uso hotelero en Meloneras. La misma tiene actualmente el uso de apartamentos, cuya figura ha sido poco afortunada dentro de la zona turística de San Bartolomé de Tirajana y que el propio PGOU ya hacía referencia a que se deberían ir sustituyendo este uso por otros mas en concordancia con los criterios turísticos.

Por todo ello, es absolutamente necesario darle uso hotelero a la misma. Dado que junto al Palacio de Congresos tenemos la parcela CRU 1-B de carácter hotelero, parece conveniente dar uso de aparthotel a esta parcela, teniendo en el entorno del citado Palacio, de cara al usuario del mismo, poder alojarse en hotel o en aparthotel.

**4. Concretar los parámetros de altura de edificación y construcciones permitidas por encima de la altura en las parcelas hoteleras.**

La ordenanza vigente establece la altura de la edificación de forma genérica, limitando en 2,00 mts el margen para remates y elementos singulares que no supongan aumento de edificabilidad.

Tal limitación constituye, a todas luces, un inconveniente para el desarrollo de proyectos singulares que por sus características arquitectónicas y de diseño demandan una mayor altura para con elementos puntuales resaltar el proyecto en su conjunto, con independencia de que se siga manteniendo el criterio de que los elementos singulares en ningún caso puedan gozar de la consideración de piezas habitables.

No obstante, ningún inconveniente existe y parecería aconsejable que tales elementos de remate se limiten en un porcentaje en cuanto a la ocupación máxima permitida por la edificación en la parcela, proponiendo un máximo de hasta un 5% de la superficie de forjado de la última planta, tal y como se recoge en las fichas de cada parcela.

Para una mejor definición de lo que se pretende, se acompaña a esta documentación esquema indicativo del impacto que suponen estos elementos en una perspectiva global de los establecimientos hoteleros, dando una imagen singular a los mismos.

**5. Aumentar una planta en la parcela del hotel del palacio de congresos, dejándola en siete plantas como el resto de las parcelas hoteleras. Esta altura se tomará para el edificio administrativo de la misma.**

Esta parcela constituye un caso atípico dentro de la Urbanización de Matagorda por ello debido a que en el proceso de obtener el suelo para la parcela del Palacio de Congresos, se concentro la edificabilidad de la

anterior parcela de 75.678,26 m<sup>2</sup> en una parcela (CRU 1-B) de 48.278,26 m<sup>2</sup>. Por ello, nos encontramos hoy en día con un grave problema de concentración de la edificabilidad, lo cual nos obliga a aumentar la misma en una planta mas, igualando su altura a las parcelas hoteleras de la primera línea (HB-1 a HB-4), para así conseguir que conjuntamente con los servicios administrativos (7.500 m<sup>2</sup>e) se integren en un edificio del cual su resultado final mejorará notablemente al que podría obtenerse con la actual ordenanza. Para justificar lo anterior, se acompaña con esta documentación un esquema de la diferencia de aplicación de una u otra ordenanza.

Se acompaña en el anexo nº 5 la planta general y secciones del proyecto previsto en esta parcela.

**6. Unificar las edificabilidades residencial turística y complementaria en todas las parcelas de la Urbanización.**

El propio Plan Insular de Gran Canaria es el primer documento en el que se reconoce que no es precisamente la edificabilidad el parámetro más adecuado para asegurar la calidad de la oferta turística, sino la densidad de camas, dejando libertad al promotor para que respetando esta densidad se mueva con parámetros que le permitan desarrollar tipos diversos de instalaciones hoteleras. Es por esta razón por lo que se acomoda la edificabilidad a un parámetro de aplicación global, sin variación de la densidad alojativa.

Tampoco se puede obviar que la capacidad alojativa actual de las distintas parcelas del Plan Parcial se ha visto incrementada como consecuencia de haberse modificado los parámetros de consumo de suelo de parcela neta por unidad de cama, pasando de 70 m<sup>2</sup> a 50 m<sup>2</sup>, y que ese incremento demanda el consumo de una mayor edificabilidad destinada al uso precisamente residencial, lo que justifica la unificación de ambas edificabilidades y que el computo de la utilizada para el complementario se adapte a la tipología del establecimiento a implantar.



Sobre esa unificación de edificabilidad cabría haber tomado la opción de, aún manteniendo dicha unificación, establecer un porcentual mínimo para el uso complementario, no considerándose necesario determinar dicho porcentaje como consecuencia de que tales mínimos ya vienen determinados y quedan suficientemente garantizados con la aplicación de los criterios establecidos en el Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de ordenación de establecimientos hoteleros (B.O.C. 129 , de 27.10.86; c.e. B.O.C. 138, de 17.11.86) en que, dependiendo del tipo y categoría de establecimiento a desarrollar fija unas condiciones mínimas a cumplir.

La presente modificación se hace al amparo de la modificación puntual del PGO nº 11 en tramitación ante la COTMAC.

- 7. En las parcelas hoteleras, se exigirá una plaza de aparcamiento cada 5 camas, si bien se podrán computar en este apartado las que se pueden ubicar en un radio de 200 metros del acceso principal del establecimiento.**

Con esta condición, se permite jugar entre parcelas colindantes, pudiendo hacer dos sótanos de aparcamiento en una de ellas a costa de liberar de aparcamientos a la otra.

- 8. Aumento de ocupación de la planta sótano en la parte comercial de la parcela HB-1**

Esta cuestión viene en concordancia con la modificación puntual nº 12, relativa al artículo 49.3 de la normativa actual de las edificaciones bajo rasante y que permiten la ocupación de los sótanos de las parcelas comerciales en su totalidad, excepto retranqueos.

#### **9. Aumento de ocupación en planta sótano en la parcela B 4-2**

Esta cuestión viene en concordancia con la modificación puntual nº 12, relativa al artículo 49.3 de la normativa actual de las edificaciones bajo rasante y que permiten la ocupación de los sótanos de las parcelas fuera de la proyección de los edificios.

#### **10. Aumento de ocupación de la parcela APHB-4**

Es la misma justificación que la dada a la modificación nº 2 del presente documento y como ejemplo se presenta en el anexo nº 6 las plantas y secciones de uno de los hoteles proyectados en Meloneras, concretamente en la parcela H-2.

#### **11. Parcela CRU 1-B**

En concordancia con la modificación nº 5 de este documento, y con el anexo nº 5 presentado, se pretende ubicar las edificaciones del comercial y ocio en tres plantas en edificios independientes al Hotel de Congresos y Administrativo.

#### **12. Parcela CRU-1, H-2 y HB-1.- Elementos singulares de remate**

Esta modificación es una continuación de la nº 4 del presente documento y se ciñe solo al 5% de la superficie de forjado de la última planta.

### **13. Artículo 2 de la Normativa de Meloneras 2-A**

El Plan General vigente, introdujo en las Ordenanzas de la Zona Turística Litoral del suelo urbano de Meloneras 2-A un añadido a su artículo 2, que modificaba la rasante a tomar en las parcelas con frente al Paseo Marítimo, en relación al Plan Parcial aprobado definitivamente. En esta modificación, y una vez estudiadas mas en profundidad a que parcelas podría afectar dicha modificación, con la finalidad de que no aparezcan más alturas aparentes que las deseadas, vemos que las parcelas con desnivel importante entre el vial de la urbanización y el paseo marítimo son las B-4.2, la H2 y la HB-3, puesto que las otras dos parcelas con frente al paseo, como son las HB-2 y HB-1 no presentan desniveles importantes entre vial y paseo marítimo. Por todo ello, se ajusta el artículo 2 a las parcelas B-4.2, H2 y HB-3.

### **4.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION**

El conjunto de las modificaciones que se proponen se justifica desde la pretensión del Ayuntamiento en dar respuesta a la creciente demanda de una mayor calidad en los productos turísticos de la zona, viabilizando por una parte la promoción de los alojamientos puramente hoteleros y propiciando una mayor calidad en el diseño de la edificación.

Se favorece con esta modificación la realización de complejos de mayor entidad de funcionamiento unitario en el sentido de su futura gestión, reduciendo la construcción de conjuntos destinados a la venta de unidades alojativas tipo bungalows.

Como consecuencia de este análisis del planteamiento urbanístico, el Ayuntamiento ha apoyado la modificación propuesta, gestionando con el promotor del planeamiento contraprestaciones urbanísticas que han quedado recogidas en el Convenio Urbanístico aprobado por la Corporación Municipal.

## **5.- CONCRECION DE LA MODIFICACION**

La modificación se concreta en el nuevo texto de las ordenanzas generales de Meloneras 2A que afecta a los artículos 15 y 19 y a las específicas de las parcelas que han sufrido variación y que se adjuntan.

Las Palmas de Gran Canaria, Julio de 2000

**EL INGENIERO DE CAMINOS**

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the name of the engineer.

**Fdo.- Francisco González Glez-Jaraba**

**EL ARQUITECTO**

**Fdo.- José M. Díaz Martínez**



### **9. Aumento de ocupación en planta sótano en la parcela B 4-2**

Esta cuestión viene en concordancia con la modificación puntual nº 12, relativa al artículo 49.3 de la normativa actual de las edificaciones bajo rasante y que permiten la ocupación de los sótanos de las parcelas fuera de la proyección de los edificios.

ANUCAR

### **10. Aumento de ocupación de la parcela APHB-4**

Es la misma justificación que la dada a la modificación nº 2 del presente documento y como ejemplo se presenta en el anexo nº 6 las plantas y secciones de uno de los hoteles proyectados en Meloneras, concretamente en la parcela H-2.

### **11. Parcela CRU 1-B**

En concordancia con la modificación nº 5 de este documento, y con el anexo nº 5 presentado, se pretende ubicar las edificaciones del comercial y ocio en tres plantas en edificios independientes al Hotel de Congresos y Administrativo.

### **12. Parcela CRU-1, H-2 y HB-1.- Elementos singulares de remate**

Esta modificación es una continuación de la nº 4 del presente documento y se ciñe solo al 5% de la superficie de forjado de la última planta.

### **13. Rasante en la parcela HB-1**

En esta parcela por sus especiales características y dado el diseño del cuerpo central, la rasante se tomará en la cota del punto medio de la acera del vial de la urbanización.

#### 4.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

El conjunto de las modificaciones que se proponen se justifica desde la pretensión del Ayuntamiento en dar respuesta a la creciente demanda de una mayor calidad en los productos turísticos de la zona, viabilizando por una parte la promoción de los alojamientos puramente hoteleros y propiciando una mayor calidad en el diseño de la edificación.

ANULAR

Se favorece con esta modificación la realización de complejos de mayor entidad de funcionamiento unitario en el sentido de su futura gestión, reduciendo la construcción de conjuntos destinados a la venta de unidades alojativas tipo bungalows.

Como consecuencia de este análisis del planteamiento urbanístico, el Ayuntamiento ha apoyado la modificación propuesta, gestionando con el promotor del planeamiento contraprestaciones urbanísticas que han quedado recogidas en el Convenio Urbanístico aprobado por la Corporación Municipal.

#### 5.- CONCRECION DE LA MODIFICACION

La modificación se concreta en el nuevo texto de las ordenanzas generales de Meloneras 2A que afecta a los artículos 15 y 19 y a las específicas de las parcelas que han sufrido variación y que se adjuntan.

Las Palmas de Gran Canaria, Julio de 2000

EL INGENIERO DE CAMINOS

  
Fdo.- Francisco González Glez-Jaraba

EL ARQUITECTO

  
Fdo.- José M. Díaz Martínez

**HOJAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA VIGENTE EN LA  
NORMATIVA DE LA ZONA TURISTICA LITORAL**

## URBANIZACION MELONERAS 2A

### Artículo 13°.

Quedan prohibidos los retranqueos en los muros de cerca, que deberán establecerse siempre sobre la alineación.

### Artículo 14°.

No podrán realizarse vuelos ni saliente alguno sobre la alineación que señale cada ordenanza. El vuelo es libre siempre que se mantenga dentro de los límites establecidos.

### Artículo 15°.

Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos de ventilación. El pretil podrá sobresalir hasta 1 m. dicha altura máxima.

### Artículo 16°.

Las separaciones de la edificación a todos los linderos de la parcela serán como mínimo 3 metros.

Si este lindero lo es a una calle peatonal que sirva de paso entre dos parcelas, la separación mínima a este lindero será de 4 mts.

Las excepciones se regularán en cuadros adjuntos.

### Artículo 17°.

En las zonas de retranqueo resultante de las separaciones a lindero, no podrán realizarse construcciones de ninguna naturaleza, en superficie, salvo cuarto de basuras u otras construcciones permitidas, por las Ordenanzas Municipales.

### Artículo 18°.

La separación entre edificaciones dentro de una misma parcela será como mínimo de 4 mts. a partir del elemento más avanzado del edificio.

### Artículo 19°.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, siendo no transitables en el primer caso y no permitiéndose construcciones de ningún tipo en ellas, en las edificaciones residenciales exclusivamente deberán ser inclinadas al menos en un 70%. En lo que se refiere a tipología de bungalows.

### Artículo 20°.

La altura de los pretils de las cubiertas no transitables será como mínimo la indispensable para la recogida de aguas siendo su altura máxima 30 cms.

### Artículo 21°.

Se autoriza la construcción de patios interiores en los que se podrá inscribir un círculo que tendrá



# URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELAS APHB-1 y APHB-2							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
—	Aparthotel Bungalows	Comercial	30	(1)	—	(2)	≥ Altura (3) Mínimo 3,00 mts.

- (1) APHB-1: 21.416,35 m<sup>2</sup>. Residencial Turístico.  
 9.518,38 m<sup>2</sup>. Complementario.  
 APHB-2: 32.302,68 m<sup>2</sup>. Residencial Turístico.  
 14.356,75 m<sup>2</sup>. Complementario.  
 3.589,19 m<sup>2</sup>. Equipamiento comercial.

- (2) Aparthotel: 4 Plantas, 13,00 mts. sobre rasante, 15,00 mts. a remates y elementos singulares que no supongan aumento de edificabilidad.  
 Bungalows: 2 Plantas, 7,00 mts. sobre rasante a pretíl de azotea, 8,50 mts. a coronación techo inclinado.
- (3) En todos los linderos, excepto el comercial mencionado, que irá alineado al límite de la parcela con soportales.

- Aparcamientos: 1 Unidad cada 5 camas.  
 - La parcela APHB-2 tendrá fachada principal de comercial dando hacia la zona pública que se proyecta realizar en la Ordenación del acceso al Faro de Maspalomas, alineada a la calle.

## URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELAS APHB-3							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
56.136,95	(1)	—	30	(2)	—	(3)	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

(1) Aparthotel-Bungalows-Equipamiento lúdico-deportivo.

(2) 25.261,63 m<sup>2</sup>. (0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)- Residencial-Turístico.  
11.227,39 m<sup>2</sup>. (0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)- Complementario.

(3) Aparthotel: 4 Plantas, 13,00 mts. sobre rasante, 15,00 mts. a remates y elementos singulares que no supongan aumento de edificabilidad.  
Bungalows: 2 Plantas, 7,00 mts. sobre rasante a perfil de azolca, 8,50 mts. a coronación techo inclinado.

# URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELA APHB-4							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
34.562,20	Aparthotel bungalows	_____	30	(1)	_____	(2)	> 5,00 mts.

(1) 15.552,99 m<sup>2</sup> (0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)- Residencial Turístico.  
 6.912,44 m<sup>2</sup> (0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)- Complementario.

(2) Aparthotel: 4 Plantas, 13,00 mts. sobre rasante, 15,00 mts. a remates y elementos singulares que no supongan aumento de edificabilidad.  
 Bungalows: 2 Plantas, 7,00 mts. sobre rasante a perfil de azotea, 8,50 mts. a coronación techo inclinado.

- Aparcamientos: 1 unidad cada 5 camas.

# URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELA CRU1-B							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
48.278,26	(1)		35	(2)		(3)	5,00 mts. (4)

(1) Hotel de Congresos, comercial y oficinas.

(2) 32.330,00 m<sup>2</sup> (0,6697 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) - Residencial.  
16.879,94 m<sup>2</sup> (0,3496 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) - Comercial y administrativo.

(3) 6 Plantas en Hotel de Congresos y 3 Plantas para el resto de los usos, en el caso de edificios separados.  
Altura máxima sobre rasante: 23,00 mts. en Hotel y 11,00 mts. en el resto.  
Altura máxima edificación: 25,00 mts. en Hotel y 13,00 mts. en el resto.  
Encima del edificio hotelero, se permite un cuerpo de instalaciones generales del edificio sin que en ningún caso, se superen las alturas permitidas, no contabilizándose a efectos de superficie construida.

Estas instalaciones generales en ningún caso, serán servicios complementarios del uso hotelero.  
Se permite un margen de 2,00 mts. para remates y elementos singulares, que no supongan aumento de edificabilidad.

(4) A excepción del lindero con el vial que da frente a la parcela CRU-2, con el que no habrá separación para crear soportales en ambas líneas de la calle, así como a lo largo de la calle E-2, en la fachada que ocupe el Comercial-Administrativo.

- Aparcamientos: 1 Unidad cada 10 camas en residencial.  
1 Unidad cada 50 m<sup>2</sup>. en comercial administrativo.



## URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELA CRUZ						
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA
28641,74	(1)	_____	35	(2)	_____	3 Plantas (3)
						(4)

(1) Apartamentos, bungalows y locales comerciales.

(2) 12.270,00 m<sup>2</sup>. en residencial.  
2.050,87 m<sup>2</sup> en complementario.  
Pudiendo ocupar la 3ª planta el 80% de la inmediata inferior, con tipología de pueblo canario.

(3) Altura máxima sobre rasante: 11,00 mts.  
Altura máxima edificación: 13,00 mts.  
- Para Bungalows, la altura de la edificación a pretil de azolea es de 7,00 mts. La altura de coronación del techo de tejas es de 8,50 mts.  
- Para el resto de las tipologías se mantendrá la altura máxima sobre rasante especificada, permitiendo un margen de 2 metros para remates y elementos singulares, que no supongan aumento de edificabilidad.

(4) 5,00 mts. a zona verde y ninguno a calle, se crearán soportales a línea de calle.

- Aparcamientos: 1 Unidad cada 10 camas en residencial.  
1 Unidad cada 50 m<sup>2</sup>. en comercial.

## URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELA H-2							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
56639,67	Hotel		30	(1)		7 Plantas (2)	> Altura (3)

(1) 30.184,74 m<sup>2</sup> - Hotel.

(2) 9.179,23 m<sup>2</sup> - Complementario.

(3) 7 Plantas, 26,00 mts. sobre la rasante, 28,00 mts. altura máxima de la edificación, para remates y elementos singulares, que no supongan aumento de edificabilidad.

Encima del edificio se permite un cuerpo de instalaciones generales sin que, en ningún caso, se superen las alturas máximas permitidas, no contabilizándose a efectos de superficie construida. Estas instalaciones generales en ningún caso, serán servicios complementarios de uso hotelero. No serán inferiores a 10,00 mts. en los linderos orientados al mar, en el resto de los linderos la separación mínima será de 5,00 mts. Con respecto a la Calle E-2 en todo su frente, el cerramiento irá a 1,90 mts. del límite de la parcela.

- Aparcamientos: 1 unidad cada 5 camas.

- Esta parcela se podrá desarrollar conjuntamente con la parcela B-5.2 de Bungalows, conservando la edificabilidad que resulte para ambas parcelas, pudiéndose redistribuir a través de un estudio de detalle.

- Ordenanza complementaria: (P.G.O.U)

a) Las áreas de la red viaria que limitan con esta parcela se ampliarán hasta 4,15 mts. de ancho y se ajustarán al detalle adjunto para el tratamiento de jardinería, (en página siguiente a parcelas HB-1, HB-2 Y HB-3).

b) En el interior de las citadas parcelas, en los 3 mts. contiguos al vial, se plantarán árboles de porte.

## URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELAS HB-1, HB-3 y HB-4						
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA
	Hotel bungalows		30	(1)		(2)

(1) Parcela HB-1: 48.937,28 m<sup>2</sup> - Residencial Turístico.  
 21.174,91 m<sup>2</sup> - Complementario.  
 5.418,18 m<sup>2</sup> - Equipamiento Comercial

Parcela HB-3: 27.893,56 m<sup>2</sup> - (0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) - Residencial Turístico  
 12.397,14 m<sup>2</sup> (0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) - Complementario.

Parcela HB-4: 27.893,56 m<sup>2</sup> (0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) - Residencial Turístico.  
 923,76 m<sup>2</sup> (0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) - Complementario.

(2) Hotel : 7 Plantas, 26,00 mts. sobre rasante, 28,00 mts. altura máxima de la edificación para remates y elementos singulares que no supongan aumento de edificabilidad.

Bungalows: 2 Plantas, 7,00 mts. a pretil de azolea, 8,50 mts. a coronación techo inclinado.

(3) No serán nunca inferiores a 10,00 mts. en los linderos orientados al mar, en el resto de los linderos la separación mínima será de 3,00 mts.

- Aparcamientos: 1 Unidad cada 5 camas.

- En un fondo de 25,00 mts. contados desde el paseo marítimo la edificación será como máximo de 2 plantas, tipo bungalows.

- Ordenanza complementaria: (P.G.O.U)

a) Las áreas de la red viaria que limitan con estas parcelas se ampliarán hasta 4,15 de ancho y se ajustarán al detalle adjunto para el tratamiento de jardinería, (en página siguiente).

b) En el interior de las citadas parcelas, en los 3 mts. contiguos al vial, se plantarán árboles de porte.

# URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELA V.U.							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
12.391,48	Residencial Turístico (1)	—	10	0,10 (1.239,15 m <sup>2</sup> )	—	2 Plantas (2)	≥ 5,00 mts.

(1) Vivienda unifamiliares.

(2) 2 Plantas, 7,00 mts. sobre rasante a pretil de azotea, 8,50 mts. a coronación techo inclinado.

- Aparcamientos: 1 unidad cada vivienda

- Esta zona estará dedicada exclusivamente a 8 viviendas unifamiliares, pudiéndose adosar de 2 en 2, respetando la proporción de una viv. cada 1.500 m<sup>2</sup>.



**HOJAS QUE SE MODIFICAN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION  
URBANA EN LA NORMATIVA DE LA ZONA TURISTICA LITORAL**

# URBANIZACION MELONERAS 2A

## AMBITO DE APLICACION

### Artículo 1º.

Las presentes Ordenanzas afectan a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial Meloneras 2A. Asimismo serán de aplicación las ordenanzas generales recogidas en el P.G.O.U.

## DEFINICION DE CONCEPTOS

### Artículo 2º.

Se tomará como línea rasante la definida por las aceras o peatonales en todos y cada uno de los linderos de la parcela, excepto en las parcelas B.4-2, H2 y HB-3, que dan frente al Paseo Marítimo, en cuyo caso será la rasante natural del terreno.

### Artículo 3º.

Las alturas máximas de la edificación, indicadas para cada parcela en la ordenanza particular correspondiente, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se medirá sobre la vertical trazada en cada punto de la rasante definida en el Art. 2º. desde dicha línea hasta la superior del último forjado o cumbrera de cubierta en su caso, escalonando la edificación para mantenerse dentro de la envolvente que determinan las alturas máximas en todos los puntos de dicha línea rasante.
- b) Se medirán sobre las verticales trazadas en cada punto de la edificación, desde el nivel del pavimento más bajo, jardín o forjado, ( el sótano o semisótano no contabiliza a efectos de altura máxima) hasta la cota superior del último forjado o cumbrera en su caso.
- c) En caso de que la parcela tenga frente a más de una vía o zona se escalonará la edificación para mantenerla bajo la superficie regladas cuyas directrices vienen definidas por las distintas alturas máximas sobre las rasantes, situando estas últimas sobre los linderos con vías o áreas públicas.

## REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### Artículo 4º.

Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales turísticos y las dotaciones comerciales-oficinas, deportivas y de equipamiento social y docente que le son de aplicación.

### Artículo 5º.

Si la agregación de parcelas es posible por la propia estructura del sistema viario y disposición de las parcelas se permite la agregación, siempre que no existan zonas de uso público entre ellas.

---

## ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA TURISTICA LITORAL

## URBANIZACION MELONERAS 2A

### Artículo 13°.

Quedan prohibidos los retranqueos en los muros de cerca, que deberán establecerse siempre sobre la alineación.

### Artículo 14°.

No podrán realizarse vuelos ni saliente alguno sobre la alineación que señale cada ordenanza. El vuelo es libre siempre que se mantenga dentro de los límites establecidos.

### Artículo 15°.

Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos de ventilación y el pretil podrá sobresalir hasta 1 m. sobre dicha altura máxima, a excepción de lo que digan las ordenanzas específicas.

### Artículo 16°.

Las separaciones de la edificación a todos los linderos de la parcela serán como mínimo 3 metros.

Si este lindero lo es a una calle peatonal que sirva de paso entre dos parcelas, la separación mínima a este lindero será de 4 mts.

Las excepciones se regularán en cuadros adjuntos.

### Artículo 17°.

En las zonas de retranqueo resultante de las separaciones a lindero, no podrán realizarse construcciones de ninguna naturaleza, en superficie, salvo cuarto de basuras u otras construcciones permitidas, por las Ordenanzas Municipales.

### Artículo 18°.

La separación entre edificaciones dentro de una misma parcela será como mínimo de 4 mts. a partir del elemento más avanzado del edificio.

### Artículo 19°.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, siendo no transitables en el primer caso y no permitiéndose construcciones de ningún tipo en ellas, salvo el ajardinamiento de las mismas. En las edificaciones residenciales exclusivamente deberán ser inclinadas al menos en un 70%, en lo que se refiere a tipología de bungalows.

### Artículo 20°.

La altura de los pretils de las cubiertas no transitables será como mínimo la indispensable para la recogida de aguas siendo su altura máxima 30 cms.

### Artículo 21°.

Se autoriza la construcción de patios interiores en los que se podrá inscribir un círculo que tendrá

## URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELAS APHB-1 y APHB-2							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Aparthotel Bungalows (1)	Comercial	30 (2)	(3)	(4)	(5)	≥ Altura (6) Mínimo 3,00 mts.

- (1) En la parcela APHB-2 se permitirá el uso hotelero  
 (2) En el caso de hotel, en la parcela APHB-2, su ocupación será del 40%.  
 (3) APHB-1: 30.934,73 m<sup>2</sup>. Residencial Turístico

APHB-2: 46.659,43 m<sup>2</sup>. Residencial Turístico  
 3.589,19 m<sup>2</sup>. Equipamiento comercial.

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad residencial turística, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel.

(4) Parcela APHB-1: 952 camas ; Parcela APHB-2: 1.436 camas

(5) Hotel : 6 Plantas, 20,00 mts sobre rasante. La altura de la edificación para remates y elementos singulares, que no supongan aumento de edificabilidad, no superará en más de un 60% la altura máxima permitida sobre rasante y su ocupación no será superior al 5% de la superficie forjada de última planta.

Aparthotel: 4 Plantas, 13,00 mts. sobre rasante, 15,00 mts. a remates y elementos singulares que no supongan aumento de edificabilidad.  
 Bungalows: 2 Plantas, 7,00 mts. sobre rasante a pretil de azotea, 8,50 mts. a coronación techo inclinado.

(6) En todos los linderos, excepto el comercial mencionado, que irá alineado al límite de la parcela con soportales.

- Aparcamientos: 1 Unidad cada 5camas, pudiendo estar situadas en un radio de 200 metros del acceso principal del establecimiento.

- La parcela APHB-2 tendrá fachada principal de comercial orientada a la vía pública de acceso a la urbanización y, en parte con la vía pública de acceso al Faro.



## URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELAS APHB-3							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
56.136,95	(1)	_____	30	(2)	1.123 camas	(3)	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

(1) Aparthotel-Bungalows-Equipamiento lúdico-deportivo.

(2) 33.690,02 m<sup>2</sup>. (0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)- Residencial Turístico

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad residencial turística, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel.

(3))

Aparthotel:

4 Plantas, 13,00 mts. sobre rasante, 15,00 mts. a remates y elementos singulares que no supongan aumento de edificabilidad.

Bungalows:

2 Plantas, 7,00 mts. sobre rasante a perfil de azotea, 8,50 mts. a coronación techo inclinado.

## URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELA APHB-4							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
34.562,20	Aparthotel bungalows	_____	30	(1)	691camas	(2)	≥ 5,00 mts.

(1) 22.465,43 m<sup>2</sup> (0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)- Residencial Turístico

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad residencial turística, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel.

(2)) Aparthotel: 4 Plantas, 13,00 mts. sobre rasante, 15,00 mts. a remates y elementos singulares que no supongan aumento de edificabilidad.  
 Bungalows: 2 Plantas, 7,00 mts. sobre rasante a pretil de azotea, 8,50 mts. a coronación techo inclinado.

- Aparcamientos: 1 unidad cada 5 camas, pudiendo estar situadas en un radio de 200 metros del acceso principal del establecimiento.

# URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELAS B-1 , B-2 (*), B-3 y B-5							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Casas vacaciones, Bungalows u Hotel- Bungalows)	_____	30	0,45	(3)	2 Plantas (1)	(2)

(1) Altura máxima sobre rasante: 7,00 mts. ( a pretil de azotea)  
 Altura máxima edificación: 8,50 mts. (coronación techo inclinado)

(2) ≥ 5,00 mts. en todos sus linderos a calle y 3,00 mts. al resto de los linderos.

(\*) La parcela B-2 ha sido objeto de una modificación específica del Plan General (Modificación n° 24).

(3) Parcela B-1: 540 camas; Parcela B-2: 753 camas; Parcela B-3: 301 camas; Parcela B-5.1/B-5.3: 402 camas y Parcela B-5.2: 179 camas.

- Aparcamientos: 1 unidad cada 10 camas

## URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELA B-4-1 y B-4-2							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Casas vacaciones, Bungalows u Hotel-Bungalows (1)	_____	30	0,45 (2)	(3)	2 Plantas (4)	(5)

(1) En la parcela B-4.2 se permitirá el uso hotelero

(2) La parcela B-4.1 tendrá 3.519,06 (0,27 m2/m2) de edificabilidad residencial

En la parcela B-4.2, se permitirá un aumento del 20%, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel.

(3) Parcela B-4-1: 186 camas y Parcela B-4-2: 739 camas

(4) Altura máxima sobre rasante: 7,00 mts. ( a pretil de azotea)

Altura máxima edificación: 8,50 mts. (coronación techo inclinado)

En la parcela B-4.2, en caso de edificación de hotel, sobre la mayor de las alturas establecidas, y hasta un máximo de 4 mts, podrán sobresalir elementos singulares tales como cuartos de maquinaria de ascensores, cajas de escaleras, elementos decorativos aislados, antenas, cresta de cúpulas, etc. El pretil ciego en el caso de cubiertas ajardinadas podrá sobresalir hasta un metro de la altura máxima correspondiente. La cota máxima de las zonas comunes del hotel, vendrá regulada por la altura correspondiente a la calle situada sobre el nivel del terreno pero no podrá sobrepasar cualquier línea que, arrancando en el lindero de la calle inferior y a nivel de la misma, forme un ángulo de 30° con la horizontal.

(5) ≥ 5,00 mts. en todos sus linderos a calle y 3,00 mts. al resto de los linderos.

- Aparcamientos: 1 unidad cada 10 camas



## URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELA GRU1-B						
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	DENSIDAD	ALTURA
48.278,26	(1)	_____	35	(2)	1.200 camas	(3)
						5,00 mts. (4)

- (1) Hotel de Congresos, comercial, ocio y oficinas.
  - (2) 34.830,00 m<sup>2</sup> (0,7214 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) – Residencial Turístico  
14.379,94 m<sup>2</sup> (0,2978 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) - Comercial y administrativo. (1.520 m<sup>2</sup> de ocio, 7.500 m<sup>2</sup> de administrativo y 5.359,94 m<sup>2</sup> de comercial)  
Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad residencial turística, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel.
  - (3) 7 Plantas en Hotel de Congresos y edificio administrativo. 3 Plantas para el resto de los usos (Comercial y Ocio), en el caso de edificios separados.  
Altura máxima sobre rasante: 26,00 mts. en Hotel y 11,00 mts. en el resto.  
Altura máxima edificación: 28,00 mts. en Hotel y 13,00 mts. en el resto.  
Encima del edificio hotelero, se permite un cuerpo de instalaciones generales del edificio sin que en ningún caso, se superen las alturas permitidas, no contabilizándose a efectos de superficie construida.  
Estas instalaciones generales en ningún caso, serán servicios complementarios del uso hotelero.  
La altura de la edificación para remates y elementos singulares, que no supongan aumento de edificabilidad, no superará en más de un 60% la altura máxima permitida sobre rasante, y su ocupación no será superior al 5% de la superficie forjada de última planta.  
(4) A excepción del lindero con el vial que da frente a la parcela CRU-2, con el que no habrá separación para crear soportales en ambas líneas de la calle, así como a lo largo de la calle E-2, en la fachada que ocupe el Comercial-Administrativo.
- Aparcamientos: 1 Unidad cada 10 camas en residencial.  
1 Unidad cada 50 m<sup>2</sup> en comercial administrativo.

## URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELA CRUZ						
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	DENSIDAD	SEPARACION LINDEROS
28841,74	(1)	_____	35	(2)	409 camas	3 Plantas (3)  (4)

(1) Aparthotel, apartamentos, bungalows y locales comerciales.

(2) 16.175,89 m<sup>2</sup>. en residencial turístico  
2.050,87 m<sup>2</sup> en comercial

Pudiendo ocupar la 3ª planta el 80% de la inmediata inferior, con tipología de pueblo canario.

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad residencial turística, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel.

(3) Altura máxima sobre rasante: 11,00 mts.  
Altura máxima edificación: 13,00 mts.

- Para Bungalows, la altura de la edificación a pretil de azotea es de 7,00 mts. La altura de coronación del techo de tejas es de 8,50 mts.

- Para el resto de las tipologías se mantendrá la altura máxima sobre rasante especificada, permitiendo un margen de 2 metros para remates y elementos singulares, que no supongan aumento de edificabilidad.

(4) 5,00 mts. a zona verde y ninguno a calle, se crearán soportales a línea de calle.

- Aparcamientos: 1 Unidad cada 10 camas en residencial.  
1 Unidad cada 50 m<sup>2</sup>. en comercial.

## URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELA H-2							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
56639,67	Hotel	_____	40	(1)	1.133 camas	7 Plantas (2)	≥ Altura (3)

(1) 39.363,97 m<sup>2</sup> – Hotel - Complementario.

Se permitirá un aumento del 20% de la edificabilidad, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel.

(2) 7 Plantas, 26,00 mts. sobre la rasante, 28,00 mts. altura máxima de la edificación, para remates y elementos singulares, que no supongan aumento de edificabilidad.

Encima del edificio se permite un cuerpo de instalaciones generales sin que, en ningún caso, se superen las alturas máximas permitidas, no contabilizándose a efectos de superficie construida. Estas instalaciones generales en ningún caso, serán servicios complementarios de uso hotelero. La altura de la edificación para remates y elementos singulares, que no supongan aumento de edificabilidad, no superará en más de un 60% la altura máxima permitida sobre rasante y su ocupación no será superior al 5% de la superficie forjada de última planta.

(3) No serán inferiores a 10,00 mts. en los linderos orientados al mar, en el resto de los linderos la separación mínima será de 5,00 mts. Con respecto a la Calle E-2 en todo su frente, el cerramiento irá a 1,90 mts. del límite de la parcela.

- Aparcamientos: 1 unidad cada 5camas, pudiendo estar situadas en un radio de 200 metros del acceso principal del establecimiento.

- Esta parcela se podrá desarrollar conjuntamente con la parcela B-5.2 de Bungalows, conservando la edificabilidad que resulte para ambas parcelas, pudiéndose redistribuir a través de un estudio de detalle.

- Ordenanza complementaria: (P.G.O.U)

## URBANIZACION MELONERAS 2A

### - Ordenanza complementaria: (P.G.O.U)

- a) Las áreas de la red viaria que limitan con esta parcela se ampliarán hasta 4,15 mts. de ancho y se ajustarán al detalle adjunto para el tratamiento de jardinería, (en página siguiente a parcelas HB-1, HB-2 Y HB-3).
- b) En el interior de las citadas parcelas, en los 3 mts. contiguos al vial, se plantarán árboles de porte.

## URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELAS HB-1, HB-3 y HB-4						
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> .)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	DENSIDAD	ALTURA
_____	Hotel bungalows	_____	30	(1)	(2)	(3)
						≥ Altura (4)

- (1) Parcela HB-1: 67.612,19 m<sup>2</sup> – Residencial Turístico  
 2.500,00 m<sup>2</sup> – Ocio, cultural, recreativo, casino, lúdico.  
 5.418,18 m<sup>2</sup> – Equipamiento Comercial  
 Parcela HB-3: 40.290,70 m<sup>2</sup> - (0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) - Residencial Turístico.  
 Parcela HB-4: 28.817,32 m<sup>2</sup> (0,465 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) - Residencial Turístico.

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad residencial turística, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel.

- (2) Parcela HB-1: 2.117 camas; Parcela HB-3: 1.240 camas y Parcela HB-4: 885 camas.
- (3) Hotel : 7 Plantas, 28,00 mts. sobre rasante, 28,00 mts. altura máxima de la edificación para remates y elementos singulares que no supongan aumento de edificabilidad.  
 En la parcela HB-1, se permitirán 27,00 metros y 7 plantas. La altura de la edificación para remates y elementos singulares, que no supongan aumento de edificabilidad, no superará en más de un 60% la altura máxima permitida sobre rasante y su ocupación no será superior al 5% de la superficie forjada de última planta.  
 Bungalows: 2 Plantas, 7,00 mts. a pretil de azotea, 8,50 mts. a coronación techo inclinado.
- (4) No serán nunca inferiores a 10,00 mts. en los linderos orientados al mar, en el resto de los linderos la separación mínima será de 3,00 mts.



## URBANIZACION MELONERAS 2A

- Aparcamientos: 1 Unidad cada 5 camas, pudiendo estar situadas en un radio de 200 metros del acceso principal del establecimiento.
  - En un fondo de 25,00 mts. contados desde el paseo marítimo la edificación será como máximo de 2 plantas, tipo bungalows.
  - Ordenanza complementaria: (P.G.O.U)
- a) Las áreas de la red viaria que limitan con estas parcelas se ampliarán hasta 4,15 de ancho y se ajustarán al detalle adjunto para el tratamiento de jardinería, (en página siguiente).
- b) En el interior de las citadas parcelas, en los 3 mts. contiguos al vial, se plantarán árboles de porte.
- (5) En la parcela HB-1, el sótano del uso comercial, podrá ocupar el 100% de la misma siempre que dicha zona colinde con espacio ajardinado de anchura no inferior a la exigida por la Ordenanza para la separación a linderos. En otro caso, deberá respetarse libre de edificación la zona de separación a linderos.

# URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELA V.U.							
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> ).	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
12.391,48	Residencial Turístico (1)	_____	20	0,20 (2.478,30 m <sup>2</sup> )	32 camas	2 Plantas (2)	≥ 5,00 mts.

(1) Casas de vacaciones, bungalows u Hotel-Bungalows

(2) 2 Plantas, 7,00 mts. sobre rasante a perfil de azotea, 8,50 mts. a coronación techo inclinado.

- Aparcamientos: 1 unidad cada 10 camas

El Consejo de Política Territorial, por Orden  
departamental con fecha..... **19 OCT 2000**.....  
acordó la aprobación definitiva del presente expediente.



Las Palmas de G. C. a.....  
de..... **14 NOV 2000** de.....