

MODIFICACION N° 24

CAMBIO DE ORDENANZA EN LA PARCELA B-2 DE LA URBANIZACION MELONERAS 2A

1.- ANTECEDENTES

Con fecha 26 de Julio de 2000, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias toma el acuerdo de devolver al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el documento de Modificación Puntual nº 24 del Plan General de Ordenación Urbana, por apreciarse una serie de deficiencias en el mismo

Por dicho motivo, se redacta el presente anexo que responde a las cuestiones planteadas por la COTMAC.

2.- 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 parcela B-2 de la urbanización ha propuesto al Ayuntamiento la modificación de varios aspectos, que es el objeto de la presente Modificación.

3.- MODIFICACION QUE SE PROPONE

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

1. Concretar el uso tolerado de hotel en la parcela B-2 de la urbanización.
2. Concretar los parámetros de altura de edificación y construcciones permitidas por encima de la altura en las parcelas hoteleras.
3. Contemplar la ejecución de edificabilidad hotelera en las parcelas 7 y 8, cuya agrupación se ha realizado para la ejecución de un hotel de baja altura, permitiendo la realización de cubiertas ajardinadas.

4.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

La modificación que se propone 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.

5.- JUSTIFICACION CONTENIDO AMBIENTAL

La presente modificación se centra en el cambio de altura máxima y en la alteración de la volumetría final sin aumento de edificabilidad, por lo que para justificar ambientalmente esta modificación se aporta una infografía, así como la planta general, unas secciones generales y la sección donde aparece reflejada la zona complementaria del hall de entrada, salones y zonas nobles del hotel, dando con ello cumplimiento al Decreto 35/1995 y completando desde el punto de vista gráfico el contenido del expediente.

6.- CONCRECION DE LA MODIFICACION

La modificación se concreta por un lado en la ampliación del uso actual a uso hotelero, así como un aumento de la ocupación del 30% al 36%, en concordancia con las modificaciones puntuales nº 12 y 18 del Plan General de Ordenación Urbana aprobadas por Orden Departamental, donde se posibilitaba a realizar un 20% para dotación complementaria y por tanto, las parcelas hoteleras pasaban a tener un 40% de ocupación. Estamos ante una parcela de iguales características y donde la propuesta es aumentarla al 36%. Por tanto, en este punto nos remitimos a la justificación dada en la modificación nº 18 y aceptada por la COTMAC.

Por otro lado, se varía la forma de medir la altura para justificar la altura del elemento central destinado a zona de recepción y que es un elemento singular. Para mayor aclaración, se adjunta la sección (edificio 5).

La modificación se concreta en el nuevo texto de la ordenanza específica de la parcela que ha sufrido variación y que se adjunta.

Las Palmas de Gran Canaria, Octubre 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

PARCELAS B-1 a B-5							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
—	Casas vacaciones, Bungalows u Hotel-Bungalows	—	30	0,45	—	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.
- Aparcamientos: 1 unidad cada 10 camas

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

URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELA B-2						
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	SEPARACION LINDEROS
_____	Hotel y Hotel- Bungalows	_____	30 (1)	0,45	_____	2 Plantas (2) (3)

- (1) Se permitirán sótanos fuera de la proyección del edificio para uso de aparcamientos, almacenes e infraestructuras de servicios. En el caso de edificación de hotel, el porcentaje de ocupación de suelo podrá llegar hasta el 36% y se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante del vial superior cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo con las ordenanzas de aplicación.
- (2) Altura máxima sobre rasante: 7,00 mts. (a perfil de azotea)
 Altura máxima edificación: 8,50 mts. (coronación techo inclinado)
- Sobre la mayor de las alturas establecidas, y hasta un máximo de 2 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.
- (3) ≥ 5,00 mts. en todos sus linderos a calle y 3,00 mts. al resto de los linderos.
- Aparcamientos: 1 unidad cada 10 camas

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 29 ENE 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 7 JUN 2001
El Secretario de la Comisión



[Handwritten signature]
EL SECRETARIO GENERAL,

UPT
39/99, aprobado
19.11.99.
28.02.00.
Moñeslme 2000.