

**ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA****ANUNCIO****8.266**

Aprobadas definitivamente por Orden Departamental de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias con fecha 2 de febrero de 2001 y 8 de noviembre de 2000, respectivamente, las MODIFICACIONES PUNTUALES 11 Y 12 DEL PGO, tramitadas bajo número de expediente 7/99 de Planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local y demás normativa de aplicación, se hace público el texto completo de las modificaciones 11 y 12 del PGO aprobadas que figuran en el ANEXO al presente.

San Bartolomé de Tirajana, a cinco de junio de dos mil seis.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA, P.D.: José Juan Santana Quintana.

**ANEXO****MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 11 DEL PGO****HOJAS QUE SE MODIFICAN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LAS NORMAS-1 (Artículo 49.1)****PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA  
NORMATIVA**

En el Suelo Urbanizable, los Planes Parciales determinarán la existencia o no de chaflanes y las determinaciones específicas que les correspondan.

**Artículo 49.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS****1.- Edificabilidad**

Es la relación que expresa cantidad máxima de superficie edificable, en función del suelo disponible. Se expresa en el cociente entre m<sup>2</sup> de superficie construible y m<sup>2</sup> de suelo disponible.

En el Suelo Urbanizable programado se refiere a todo el terreno bruto del sector o el polígono.

En el Suelo Urbano queda referido a la superficie de la parcela neta comprendida dentro de las alineaciones oficiales. Las superficies edificables que se generen por la posibilidad de realizar balcones no computarán a efectos de aplicación de este parámetro, pero si computarán las superficies de los cuerpos volados que se integren en las superficies útiles de las diferentes piezas, así como las terrazas y pasillos abiertos.

En las edificaciones de hoteles y hoteles - apartamentos, con objeto de potenciar la calidad de los mismos, el cómputo las superficies construidas de pasillos abiertos, terrazas, se hará de acuerdo con la siguiente tabla:

---

Establecimiento de 5 estrellas	10%
Establecimiento de 4 estrellas	20%
Establecimiento de 3 estrellas	30%
Resto de los establecimientos	50%

En las parcelas hoteleras de los suelos de Meloneras 2-A, Meloneras 2-B y el Salobre Golf, se permitirá un aumento del 20% de su edificabilidad, siempre y cuando no se supere la edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 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. La ordenación de los volúmenes se hará en relación con las características del terreno y el paisaje, de tal forma que su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y los puntos de vistas más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores sea la más adecuada.

La superficie destinada a locales comerciales de venta, que estarán incluidos en su totalidad en la superficie de complementario, en hoteles y hoteles - apartamentos, no podrá ser superior en su cómputo total a 250 m<sup>2</sup>e hasta 1.200 camas y a 500 m<sup>2</sup>e en hoteles de más de 1.200 camas, pudiéndose instalar bajo rasante si su fachada queda totalmente abierta hacia el espacio interior de la parcela (jardines o zona de piscina).

En los edificios de viviendas unifamiliares la superficie de porches y terrazas cubiertas no computarán si su profundidad (medida perpendicular desde la fachada) no es superior a 2,20 mts. El exceso sobre esta medida y hasta 4,00 metros de profundidad (máximo permitido) computará al 50% de su superficie

Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad. Los semisótanos computarán proporcionalmente en la parte que sobresalga sobre la rasante, medido hasta la parte inferior del forjado, a excepción de los que se localicen en parcelas hoteleras.

Cuando en los espacios sobrantes entre el último forjado y la formación de la cubierta la altura sea superior a 2,50 mts., se computarán a efectos de edificabilidad, el espacio que sobresale de 1,50 mts.

## 2.- Superficie máxima construible sobre rasante

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito (parcela, sector o polígono) por aplicación de la Normativa del Plan General. Se calcula multiplicando el parámetro de edificabilidad por la superficie del ámbito en el que se aplica y viene expresada en m<sup>2</sup> construidos.

## 3.- Edificación bajo rasante

Se entiende por tal la parte de la edificación que en todo o en parte de su superficie queda bajo el plano horizontal de la rasante oficial definida en el artículo 48.

Se permite su ejecución en los suelos urbanos con las siguientes limitaciones:

Se considera sótano, aquella edificación o parte de la misma que se localiza en la totalidad de su volumen bajo la rasante oficial y no tiene contacto directo al exterior a excepción de la puerta de entrada si existiera o a través del patio inglés en viviendas unifamiliares. En ningún caso los sótanos podrán ser destinados a uso vividero

quedando restringido éste al de garajes, instalaciones de maquinaria al servicio de la edificación principal, vestuarios o almacenamiento. En las edificaciones destinadas a uso especializados (sanitarios o deportivos) se permitirá la localización en sótanos de instalaciones propias del uso característico de la parcela, tales como quirófanos, salas de rehabilitación, gimnasios, saunas y similares. En parcelas hoteleras de todas las tipologías,

## HOJAS QUE SE MODIFICAN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LAS ORDENANZAS ESPECÍFICAS

### ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA TURÍSTICA LITORAL

#### URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

#### PARCELAS APHB-1 y APHB-2

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACIÓN 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 m2. Residencial Turístico - Complementario.

APHB-2: 46.659,43 m2. Residencial Turístico - Complementario.

3.589,19 m2. Equipamiento comercial.

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad residencial turística-complementaria, 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 5 camas, 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.

URBANIZACIÓN MELONERAS 2APARCELAS APHB-3

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACIÓN 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 m2. (0,60 m2/m2)- Residencial Turístico - Complementario.

Se permitirá un aumento del 20%, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego a 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 pretil de azotea, 8,50 mts. a coronación techo inclinado.

URBANIZACIÓN MELONERAS 2APARCELA APHB-4

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
34.562,20	Aparthotel Bungalows	---	30	(1)	691 camas	(2)	≥5,00 mts

(1) 22.465,43 m2 (0,65 m2/m2) - Residencial Turístico - Complementario.

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.

(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.

URBANIZACIÓN MELONERAS 2APARCELAS B-1, B-2 (\*), B-3 y B-5

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACIÓN 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)  $\geq$  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 número 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.

## URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

### PARCELA B-4-1 y B-4-2

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
--	Casas vacaciones, Bungalows u Hotel-Bungalows (1)	--	30 (2)	0,45 (3)	(4)	2 Plantas (5)	(6)

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

(2) En la parcela hotelera B-4.2, se permitirán sótanos fuera de la proyección del edificio para uso de aparcamientos, almacenes e infraestructuras de servicios.

(3) La parcela B-4.1 tendrá 3.519,06 (0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) 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.

(4) Parcela B-4-1: 166 camas y Parcela B-4-2: 739 camas

(5) 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.

(6)  $\geq$  5,00 mts. en todos sus linderos a calle y 3,00 mts. al resto de los linderos.

- Aparcamientos: 1 unidad cada 10 camas.

## URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

### PARCELA CRU1-B

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
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 - Complementario.

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>e de ocio, 7.500 m<sup>2</sup>e de administrativo y 5.359,94 m<sup>2</sup>e de comercial) Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad residencial turística-complementaria, 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.

## URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

### PARCELA CRU2

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
28.641,74	(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 - complementario.

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-complementaria, 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. V

- 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 m2. en comercial.

## URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

### PARCELA H-2

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
56.639,67	Hotel	---	40	(1)	1.133 Camas	7 Plantas (2)	≥Altura (3)

(1) 39.363,97 m2 - Hotel - Complementario.

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.

(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 5 camas, 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.)

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.

## URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

### PARCELAS HB-1, HB-3 y HB-4

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
--	Hotel Bungalows	--	30	(1)	(2)	(3)	≥Altura (4)

(1) Parcela HB-1: 67.612,19 m<sup>2</sup> - Residencial Turístico-Complementario.

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 - Complementario.

Parcela HB-4: 28.817,32 m<sup>2</sup> (0,465 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) - Residencial Turístico-Complementario.

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad residencial turística-complementaria, 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, 26,00 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. En esta parcela la rasante se tomará en la cota del punto medio de la acera del vial de la urbanización. 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.

- Aparcamientos: 1 Unidad cada 5 camas, pudiendo estar situadas en un radio de 200 metros del acceso principal del establecimiento y permitiéndose para este uso la ocupación bajo rasante de un máximo del 10% fuera de la proyección del edificio.

- 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.

## URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

### PARCELA V.U.

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
12.391,48	Residencial Turístico (1)	---	20	0,20 (2.478,30 m2)	32 Camas	2 Plantas (2)	≥mts.

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

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

- Aparcamientos: 1 unidad cada 10 camas.

## URBANIZACIÓN MELONERAS 2B

### PARCELAS B-1 a B-3 (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
---	Aparthotel, Hotel-Bungalows	---	35	0,499 (1)	(2)	(3)	≥Altura (4)

(1) 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.

(2) Parcela B-1: 244 camas; Parcela B-2: 244 camas y Parcela B-3: 300 camas.

(3) 2 plantas en las parcelas B-1 y B-2 y 4 plantas en la parcela B-3.

(4) Salvo en la parcela B-3 que podrá llegar a 5 mts. del lindero en la línea de separación con el sector Meloneras 2A.

- Densidad de edificación: Máxima 35 m<sup>2</sup> / cama, descompuestos en 32 m<sup>2</sup> / cama máxima para uso residencial principal y 3 m<sup>2</sup> máximo para uso complementario, de los que 2 m<sup>2</sup> deberán integrarse como mínimo en la edificación principal y 1 m<sup>2</sup> máximo podrá ubicarse de modo exento, en cuyo caso se altura será de 1 planta mínima.

- Aparcamientos: 1 plaza cada 120 m<sup>2</sup> de edificación, de las que 1/3 podrán ser en superficie.

- Ajardinamiento: Conforme a la Reglamentación Hotelera, con un mínimo de un 40% de la superficie del solar.

**URBANIZACIÓN MELONERAS 2B****PARCELAS HB (HB-1 y HB-2) (P.G.O.U.)**

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
--	Hotel, Hotel-Bungalows	--	35	0,713 (1)	(2)	7 Plantas (2)	Mínimo 15 m.

(1) 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.

(2) Parcela HB-1: 926 camas y Parcela HB-2: 1.124 camas.

(3) Altura máxima de edificación, 26 m. Sobre la cota del último forjado se permite un cuerpo de instalaciones generales del edificio sin que, en ningún caso, se superen las alturas máximas permitidas, no contabilizándose a efectos de superficie construida. Estas instalaciones técnicas no podrán ser de las consideradas como servicios complementarios de uso hotelero. Dicho cuerpo tendrá un retranqueo como mínimo, igual a su altura.

La altura de la parcela HB-2 se medirá a partir de la rasante estructurante que une la C-812 con la C-510, no debiendo en ningún caso superarse la altura de una planta sobre la cota del estanque de Pedrazo.

- Densidad de edificación: Máxima 50 m<sup>2</sup> / cama, descompuestos en 42,5 m<sup>2</sup> / cama máxima para uso residencial principal y 10 m<sup>2</sup> máximo para uso complementario, de los que 6 m<sup>2</sup> deberán integrarse como mínimo en la edificación principal y 4 m<sup>2</sup> máximo podrá ubicarse de modo exento, en cuyo caso se altura será de 2 planta mínima.

- Cubiertas: Puede ser plana o inclinada:

Inclinada: Pendiente máxima 30%.

Plana: - No transitable, sólo puede sobresalir elemento de ventilación.

- Pretil: 30 cms. altura máxima, salvo en zonas de solarium, que tendrá 2,20 de altura máxima.

- El acabado será obligatoriamente, salvo donde esté destinado a solarium, de grava, picón o canto rodado.

- Aparcamientos: 1 plaza cada 120 m<sup>2</sup> de edificación, de las que 1/3 podrán ser en superficie.

- Ajardinamiento: Conforme a la Reglamentación Hotelera, con un mínimo de un 40% de la superficie del solar.

**URBANIZACIÓN MELONERAS 2B****PARCELAS APH B (APH B-1 a la APH B-4) (P.G.O.U.)**

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
--	Aparthotel, Hotel-Bungalows	--	35	0,642 (1)	(2)	4 Plantas (3)	Mínimo 10 m. (4)

(1) 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.

(2) Parcela APHB-1: 659 camas; Parcela APHB-2: 659 camas; Parcela APHB-3: 659 camas y Parcela APHB-4: 659 camas.

(3) Altura máxima de edificación, 17 m. Sobre la cota del último forjado se permite un cuerpo de instalaciones generales del edificio sin que, en ningún caso, se superen las alturas máximas permitidas, no contabilizándose a efectos de superficie construida. Estas instalaciones técnicas no podrán ser de las consideradas como servicios complementarios de uso hotelero. Dicho cuerpo tendrá un retranqueo como mínimo, Igual a su altura.

(4) Salvo la edificación complementarla Junta a la C-510, que podrá situarse a 5 m. La edificación principal en altura se situará con las fachadas hacia la C-510 a una distancia no inferior a 60 m a dicho lindero.

- Densidad de edificación: Máxima 45 m<sup>2</sup> / cama, descompuestos en 36 m<sup>2</sup> / cama máxima para uso residencial principal y 9 m<sup>2</sup> máximo para uso complementario, de los que 5 m<sup>2</sup> deberán integrarse como mínimo en la edificación principal y 4 m<sup>2</sup> máximo podrá ubicarse de modo exento, en cuyo caso su altura será de 2 planta máximo de los cuales al menos 2/3 se concentrarán en posición central del lindero a la Carretera del Faro, en torno a una terraza abierta de 30 m. de anchura según lindero y profundidad de 15 m. mínimo. Estos usos complementarios sean fundamentalmente de usos recreativos de ocio y restauración y tendrán fachada y acceso desde la Carretera del Faro, y no pudiendo su frente de fachada ocupar más del 30% del lindero a la carretera. Su altura será 2 plantas máximo.

- Cubiertas: Puede ser plana o Inclinada:

Inclinada: Pendiente máxima 30%.

Plana: - No transitable, sólo puede sobresalir elemento de ventilación.

- Pretil: 30 cms. altura máxima, salvo en zonas de solarium, que tendrá 2,20 de altura máxima.

- El acabado será obligatoriamente, salvo donde esté destinado a solarium, de grava, picón o canto rodado.

- Aparcamientos: 1 plaza cada 120 m<sup>2</sup> de edificación, de las que 1/3 podrán ser en superficie.

- Ajardinamiento: Conforme a la Reglamentación Hotelera, con un mínimo de un 40% de la superficie del solar.

## URBANIZACIÓN SALOBRE GOLF

### PARCELAS: 15 y 16 (TIPO III)

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
15: 34.720,00							
16: 44.730,00	Hotel (5*)	(1)	25	0,515 (2)	1.589 Camas	4 Plantas	≥5,00 mts.

(1) Se tolerará la existencia de locales destinados a bazares, modas, librerías, tabacos y similares, así como locales de esparcimiento y recreo. Estos se situarán siempre en plantas bajas o semisótanos. No podrán superar el 7% de la superficie total edificable de la parcela.

- Parcela mínima: La del parcelario, no son segregables.

- Cubiertas: Al menos el 20% de su superficie será inclinada, acabadas con teja y con, al menos, 4 planos diferentes de inclinación.

- Fachadas: Revestidas o enfocadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocre, sienas, sanguinas y blancos. Las fachadas continuas no podrán seguir más de 20,00 mts. sin retranqueos de al menos 1 mts o cambiar 15° al menos su delineación.

- Carpintería exterior: Será en general en madera, barnizada o pintada, pudiendo utilizar el aluminio anodizado o lacado.

- Aparcamientos: Al menos 1/100 m2. construidos, se admite no cubrirlos.

- Basuras: Según la Ordenanza Municipal que esté vigente.

- Jardines: Cada chalet tendrá una zona ajardinada regada de al menos el 25%.

- Huecos de fachada: Se dedicará a ventanas, puertas o aberturas, no más del 75% ni menos del 5% de la superficie de cada pared.

- Piscina obligatoria.

- Nº máximo de camas de Hotel: 1/50 m2 de superficie de parcela.

- Sótanos: Se admite en una sola planta y nunca podrá ser habitable. No podrá exceder de la superficie máxima ocupable y respetará la separación a linderos.

- En estas parcelas no se podrá sobrepasar con la edificación, la cota más elevada del terreno.

- En estas parcelas existen cardones que se deberán conservar o replantar. Ver inventario en proyecto de urbanización.

(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.

## URBANIZACIÓN SALOBRE GOLF

### PARCELAS: 21, 29 y 72

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
---	Hotel (1)	---	25	(2)	(3)	4 Plantas	≥5,00 mts.

(1) Categoría cuatro o cinco estrellas.

(2) Parcela 21: 0,50 m2/m2.

Parcelas 29 y 72: 0,59 m2/m2.

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.

- Cubiertas: Al menos el 20% de su superficie será inclinada, acabadas con teja y con, al menos, 4 planos diferentes de inclinación.

- Fachadas: Revestidas o enfocadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocre, sienas, sanguinas y blancos. Las fachadas continuas no podrán seguir más de 20,00 mts. sin retranqueos de al menos 1 mts o cambiar 15° al menos su delineación.

- Carpintería exterior: Será en general en madera, barnizada o pintada, pudiendo utilizar el aluminio anodizado o lacado.
- Aparcamientos: Al menos 1/100 m2. construidos, se admite no cubrirlos.
- Basuras: Según la Ordenanza Municipal que esté vigente.
- Jardines: Cada chalet tendrá una zona ajardinada regada de al menos el 25%.
- Huecos de fachada: Se dedicará a ventanas, puertas o aberturas, no más del 75% ni menos del 5% de la superficie de cada pared.
- Piscina obligatoria.
- Nº máximo de camas de Hotel: 1/50 m2 de superficie de parcela.
- Sótanos: Se admite en una sola planta y nunca podrá ser habitable. No podrá exceder de la superficie máxima ocupable y respetará la separación a linderos.
- En las parcelas 21 y 72, existen cardones que se deberán conservar o replantar. Ver inventario en proyecto de urbanización.

(3) Parcela 21: 1.133 camas; Parcela 29: 527 camas y Parcela 72: 700 camas.

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 12**

### **HOJAS QUE SE MODIFICAN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LAS NORMAS-1 (Artículo 49.3)**

#### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA NORMATIVA**

Cuando en los espacios sobrantes entre el último forjado y la formación de la cubierta la altura sea superior a 2,50 mts., se computará a efectos de edificabilidad, el espacio que sobresale de 1,50 mts.

#### **2.- Superficie máxima construible sobre rasante**

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, (parcela, sector o polígono) por aplicación de la Normativa del Plan General. Se calcula multiplicando el parámetro de edificabilidad por la superficie del ámbito en el que se aplica y viene expresada en m2 construidos.

#### **3.- Edificación bajo rasante**

Se entiende por tal la parte de la edificación que en todo o en parte de su superficie queda bajo el plano horizontal de la rasante oficial definida en el artículo 48.

Se permite su ejecución en los suelos urbanos con las siguientes limitaciones:

Se considera sótano, aquella edificación o parte de la misma que se localiza en la totalidad de su volumen bajo la rasante oficial y no tiene contacto directo al exterior a excepción de la puerta de entrada si existiera o a través del patio inglés en viviendas unifamiliares. En ningún caso los sótanos podrán ser destinados a uso vividero quedando restringido éste al de garajes, instalaciones de maquinaria al servicio de la edificación principal, vestuarios