

ANEXO Nº 1 AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 32 "COSTA TAURITO"

1.- ANTECEDENTES

El Plan Parcial del sector 32 "Costa Taurito" se encuentra aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Mogán y ha pasado la fase de Información Pública.

En la aprobación inicial del documento por parte de la Oficina Técnica se pusieron una serie de reparos que han motivado la redacción del presente documento.

2.- SUBSANACION DE REPAROS

a) Modificación de la relación de propietarios y plano catastral

Se adjunta la página 107 rectificada, así como el plano nº 3 .- Catastral

b) Justificación de la capacidad de la EDAR de Playa del Cura

La actual EDAR de Playa del Cura tiene una capacidad para 8.000 habitantes equivalentes. La población que va a verter sus aguas residuales a la misma será la siguiente:

- Playa del Cura 4.000 camas
- B. de Tauro 1.920 camas
- Costa Tauritos 4. 542 camas
- **Total camas 10.462 uds**

Por tanto, y en una segunda fase se debe plantear una ampliación de la misma en 2.500 habitantes, que correrá a cargo del promotor del Plan Parcial del sector 32 "Costa de Taurito".

c) Justificación de la línea de edificación de las parcelas D y Equipamiento Privado

La línea de edificación en las parcelas "D" y "Equipamiento Privado" estará fijada a 14,75 mts del eje de la C-812, como queda recogido en las Ordenanzas Específicas que se adjuntan en el presente Anexo.

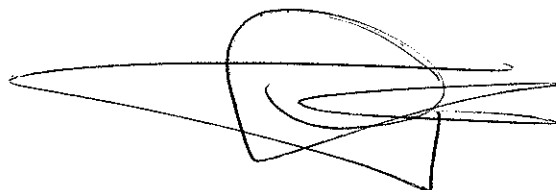
d) Rectificación de ordenanzas

Se adjuntan las páginas rectificadas a sustituir en la documentación del Plan Parcial, y concretamente las páginas 119, 122 y 128 a 132 de la Normativa.

Por último, decir que se incorporan en el presente Anexo la totalidad de las Ordenanzas Específicas, donde se han incorporado determinaciones en las parcelas 1 y 4, recogiendo las recomendaciones de la Oficina Insular de Planeamiento del Cabildo Insular de Gran Canaria.

Las Palmas de Gran Canaria, a 5 de Mayo de 2001.

EL INGENIERO DE CAMINOS

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' and 'G' intertwined, with a horizontal line extending to the right.

Fdo.- Francisco González González-Jaraba

HOJAS A SUSTITUIR EN EL PLAN PARCIAL

- Africano Islas S.L.
C/ Alcalde Ramirez Bethencourt, nº 6, bajo
35.003-Las Palmas de Gran Canaria

- Mares del Sur S.A.
C/ Ferraz, nº 79
28.008-Madrid
NIF.- A-28.373.686

- Harchicasa
C/ León y Castillo, nº 119, 5º
35.004-Las Palmas de Gran Canaria

2.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y PREVISION SOBRE SU CONSERVACION

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo, mediante el SISTEMA DE COMPENSACION, adoptado entre los sistemas de ejecución privada vigentes por el Decreto 1/2000. Se elige este sistema por haberse alcanzado acuerdos para su desarrollo de mas del 50% de los propietarios y entender que es el más adecuado a las características de la actuación.

La conservación de la urbanización hasta el momento que sea recibida por el Ayuntamiento de Mogán, será obligación de los promotores. Para una mejor gestión de la misma, sobre la base de los artículos 68 y siguientes del Reglamento de Gestión se creará una entidad Urbanística colaboradora de Conservación, en la que se integrarán la totalidad de los propietarios del suelo de la urbanización, de forma que puedan tener una duración ilimitada. En sus bases se determinará la forma de participar y los porcentajes que corresponden a cada propietario del suelo y a la Administración actuante.

USO DE VILLAS

12.- DEFINICIÓN

Se entiende por “villa” la edificación destinada al alojamiento de una familia de forma independiente.

13.- TIPOLOGÍAS

Dentro del Plan Parcial se definen las tipologías de villas en parcela exclusiva y el de villas formando conjunto dentro de una parcela en la que existe espacio de uso comunitario. En cualquiera de los casos, la tipología de la edificación es exenta.

USO DE HOTEL

14.- DEFINICIÓN

Se entiende por hotel el establecimiento turístico que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, acompañado de otros servicios complementarios de acuerdo con su categoría, en la proporción y usos previstos en las NNSS municipales y en la normativa sectorial turística.

15.- TIPOLOGÍAS

Las tipologías edificatorias que desarrollan la oferta alojativa turística será la siguiente:

15.1. Hotel, en sus diversas categorías reguladas por la legislación sectorial turística. En las áreas turísticas cuyo recurso básico es la naturaleza, los hoteles han de contribuir a mantener y mejorar los valores naturales de aquella y las posibilidades de contacto con

20.- CONDICIONES DE LOS LOCALES

Los locales tendrán acceso directo a los viales o espacios libres prohibiéndose los locales interiores y su altura se ajustará a la marcada en la Ordenación específica de la parcela o manzana en que se ubique.

Dispondrán siempre de cuarto de aseos, que estará separado mediante un espacio intermedio en el que se podrá colocar el lavabo.

La ventilación e iluminación de los locales podrá ser natural o artificial, pudiendo obligar el Ayuntamiento como complemento de la reglamentación específica para esta materia, a instalar dispositivos que permitan la renovación del aire.

El resto de las instalaciones deberán cumplir toda la reglamentación específica vigente.

USO DE ZONAS LIBRE DE USO PÚBLICO

21.- DEFINICION

Comprende los espacios de libre acceso con predominio de la vegetación, dedicados a zonas verdes y áreas de juegos, destinados al recreo y esparcimiento de la población o la formación de fajas de aislamiento entre zonas de usos distintos. Asimismo, se integra en este uso la zona libre de edificación entre el barranco de Tiritaña y la loma del barranco del Medio Almud.

22.- CONDICIONES DE USO

El uso permitido es el recreativo al aire libre en todas sus variedades, incluyendo las deportivas. Se toleran únicamente construcciones complementarias a estos usos, como canchas y sus instalaciones complementarias.

SECCION 2ª : NORMAS DE VOLUMEN

29.- DEFINICIONES GENERALES

A los efectos de la regulación de las condiciones que se fijan en las distintas zonas se establecen las siguientes definiciones:

a) Parcela:

Lote de terreno apto o no para edificación, y que queda definido en el plano parcelario del Plan Parcial.

b) Solar:

Parcela ya dotada de los siguientes servicios: acceso rodado por vía pavimentada, suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, accesos peatonales, encintado de aceras y alumbrado público, conforme con los esquemas del presente Plan Parcial. Además deberán tener señaladas sus alineaciones y rasantes conformes al Proyecto de Urbanización.

c) Parcela mínima:

El tamaño mínimo de parcela en la que se permite edificar, por razón de su superficie o de su longitud de fachada.

En el presente Plan Parcial las parcelas mínimas serán las que figuran en el plano parcelario, pudiéndose agrupar parcelas al objeto de redactar un único proyecto siempre que las parcelas sean contiguas y no estén separadas por viales, bien peatonales o rodados, siendo la edificabilidad máxima permitida la resultante de la sumatoria de las edificabilidades de las parcelas agrupadas. El resto de las condiciones edificatorias será el correspondiente a cada una de las parcelas agrupadas, con la

salvedad de que, a efectos de las determinaciones de retranqueo, la agrupación se entenderá como parcela única, aplicándose aquéllas a las separaciones de esta parcela resultante con los viales y otras parcelas colindantes.

En las parcelas de villas se permitirá, después de agrupar dos o más parcelas, segregar posteriormente con una superficie superior a la menor de las primitivas, siempre que tengan la misma ordenanza y que la ejecución de los servicios urbanísticos derivados de la nueva distribución parcelaria se garantice frente a terceros por parte del promotor de la nueva distribución y que la modificación de dichos servicios, a juicio del Ayuntamiento, no afecte al resto del sector.

d) Alineación oficial de calle:

Límite entre los viales rodados y las parcelas o solares de propiedad privada.

e) Retranqueo:

Distancia mínima existente entre el elemento más volado de la edificación y la alineación oficial de calle o línea de separación de parcelas, salvo que se trate de elementos decorativos no superiores a 0,30 m. En la zona de retranqueo únicamente se permite la edificación de cuartos de basura, contenedores y contadores adosados a los muros de cerca, piscinas descubiertas, canchas de tenis, solarium, jardines y cualquier otro elemento asimilable, que no necesite de obra que supere el metro de altura. No se permitirán los sótanos ni semisótanos, pero si se permite la rampa de acceso a los mismos siempre que sea descubierta, o que en la zona que lo sea no se supere el metro de altura sobre la rasante.

f) Rasante:

Son las cotas de partida en el suelo a partir de la que se mide la altura de las edificaciones y el nº de plantas permitidas para la edificación.

En general está constituida por la cota del bordillo de la acera que da frente a la parcela, tomado en el punto medio de dicho frente, o en tramos de 40 metros.

En parcelas con pendiente superior al 10%, se tomará como rasante el plano del terreno definido por el suelo de las plantas bajas sin que, en ningún caso, a partir de ese plano, pueda cortarse mediante una línea ideal vertical un número de plantas cubiertas superior al que haya asignado la ordenanza de la parcela.

Por debajo de la rasante sólo se permitirán aquellas plantas de sótanos y semisótanos que cumplan las condiciones del apartado j) de esta sección.

En parcelas que tengan frente a varios viales rodados se aplicará lo dispuesto en la normativa de las Normas Subsidiarias.

h) Altura de la edificación:

Es la distancia vertical entre la cota de rasante (definida en el apartado f) y la parte superior del forjado de la última cubierta si esta es plana. En el caso de cubierta inclinada, se tomará la parte superior del forjado en su encuentro con el muro de la fachada.

En el caso de que existan sótanos o semisótanos, la medición de la altura se realizará desde el plano a partir del cual sobresalgan dichas plantas del espacio libre colindante, que, de acuerdo a lo estipulado en el apartado j), no podrá ser superior a 0,75 y 1,60 m respectivamente.

Las cubiertas inclinadas o tejados, serán ejecutadas con tabiquería o con cielo raso inclinado, no se permitirán pendientes superiores a 30 grados, limitandose la altura de las cumbres a un máximo de 2,5 m. por encima de la altura definida en el párrafo anterior.

i) Construcciones permitidas por encima de la altura:

Son las edificaciones y/o instalaciones que se sitúan por encima de la altura de la edificación permitida. Además de las cubiertas inclinadas definidas en el punto anterior, únicamente se permiten las cajas de escalera, cuartos de máquinas de ascensores, instalaciones de aire acondicionado debidamente tratadas y ocultas de vistas, antenas de todo tipo siendo colectivas en caso de más de una villa o unidad alojativa y chimeneas de ventilación e iluminación, no superándose la altura de 2,70 mts. a la parte superior del forjado, salvo lo referente al cuarto de máquinas de los ascensores, que se autorizará el mínimo exigido por la legislación vigente en dicha materia. Los accesos a cubierta, solo se permitirán por núcleo de escalera.

Los antepechos situados por encima de la altura permitida en las cubiertas visitables, no podrán superar la altura de 1,00 m. No se permitirán elementos tales como depósitos de agua, gallineros, cañizos, tendederos, pérgolas, toldos tanto fijos como móviles, etc.

j) Sótanos y semisótanos:

Se permite en todas las parcelas de la edificación con las siguientes condiciones:

j-1) Definición

Sótanos: Se considera sótano la planta de la edificación en la que más del 50% de su techo queda por debajo de la rasante, que el resto no sobresalga en ningún punto más de 0,75 mts medidos a la parte superior del forjado y que no tengan aperturas al exterior a excepción de las puertas de entrada.

Semisótano: Se considerará semisótano a la planta bajo rasante cuyo forjado de techo, medido a su parte superior, no sobresalga más de 1,60 m de la misma. No se contabilizarán para el cálculo del número máximo de plantas, y en el caso de las parcelas de villas no podrán alojar piezas habitables. En general, se prohíbe en ellos el uso alojativo.

j-2) Usos permitidos en sótanos y semisótanos

No podrán ser destinados más que a los siguientes usos:

- 1.- Grupo electrógeno
- 2.- Calderas
- 3.- Depuradoras
- 4.- Bombas
- 5.- Cámaras para basuras
- 6.- Contadores y cuadros
- 7.- Aljibes
- 8.- Cocinas y discotecas.
- 9.- Comedores y Bares, sólo en semisótanos.
- 10.- Almacenes
- 11.- Depósitos o de combustibles, almacenes, garajes, economatos, lavanderías, vestuarios de personal, aseos y usos de servicios claramente asimilables a los detallados.

j-3) Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de superficie construida sobre rasante.

La superficie de cada uno de los sótanos y semisótanos no podrá ser superior a la que resulte de aplicar el coeficiente de ocupación a la superficie de la parcela, pero podrá localizarse fuera de la proyección horizontal de la edificación sobre rasante.

j-4) En ningún caso, salvo excepciones previstas en las ordenanzas particulares, los sótanos y semisótanos podrán ocupar las zonas de retranqueo, salvo para realizar sus entradas desde el espacio público.

j-5) La altura mínima entre suelo y techo será de 2,40 m.

j-6) Los paramentos que queden a la vista irán ejecutados o chapados en piedra natural.

j-7) Tanto los sótanos como semisótanos, sólo podrán tener como fachada vista, los 0,75 mts y 1,60 mts respectivamente previstos en su definición. Si por motivos de depresión del terreno o patios excavados tales dependencias tuvieran fachadas abiertas que superen 1,20 mts medidos desde la parte inferior del forjado, estos computarán a efectos de edificabilidad aunque estén bajo la rasante, en la superficie generada por un radio de 8 mts desde cualquier punto del frente del paramento que de al patio o depresión del terreno.

k) Superficie de ocupación:

Es el parámetro que regula la proporción de suelo de la parcela que puede ocuparse con la edificación. Se expresa en porcentaje sobre la superficie total del solar. Se entiende por superficie ocupada la proyección sobre un plano horizontal del contorno de la edificación, sin incluir los cuerpos volados cuyo vuelo sea inferior a 1,60 mts.

l) Edificabilidad cuadrática:

Es el coeficiente que expresa la relación entre la superficie total construida y la superficie del suelo de la parcela. Se considera como superficie total construida la suma de las proyecciones sobre un plano horizontal de las superficies cerradas de cada una de las plantas sobre rasante, excluyendo para el cómputo las terrazas, pasillos y otros elementos abiertos y miradores sin cerramiento.

m) Número de plantas:

Es el número de plantas que se permita edificar en cada parcela. Para su cómputo se tendrá en cuenta el número de plantas que queden por encima de la rasante definida en el apartado f) una vez concluida la edificación. Este número no podrá ser nunca superior al que la Ordenanza particular permita.

ORDENANZAS ESPECIFICAS

34.- DEFINICION.-

A los efectos de concretar las condiciones de uso, volumen y situación de la edificación dentro de las parcelas, se realizan las ordenanzas particulares para cada una de ellas y que se exponen en los artículos siguientes.

35.- PARCELAS 1 y 4

- Uso: Hotelero en todas sus categorías
- Edificabilidad permitida: 0,66 m²/m²
- Edificabilidad complementaria: Se permitirá una edificabilidad complementaria de un máximo del 20% para uso de salones, bares y servicios de la instalación hotelera, sobre la edificabilidad permitida.
- Ocupación máxima: 30%
- N° de plantas: 7 uds
- Altura: 26 metros y de forma tal que el forjado de cubierta esté en todos sus puntos a 3 m por debajo del lomo que divide aguas vertientes.
- Retranqueos: 5 m a los linderos laterales y trasero.
 - Parcela 1: 30 m. al vial rodado al que da su frente.
 - Parcela 4: 15 m. al vial rodado al que da su frente.
- Plazas de aparcamiento: 147 plazas en parcela n° 1 y 79 plazas en parcela n° 4.
- En la parte superior de la parcela 4, aguas vertientes hacia el mar, se permitirá la ubicación de zonas comunes de recreo (piscinas, solariums, etc.) y de instalaciones ligeras tipo bar-piscina y aseos de exteriores, con las siguientes limitaciones:

a) Que no sean visibles desde el tramo de carretera C-812 situado en la ladera de enfrente (límitrofe con la Urbanización Playa del Cura).

b) Que se integren paisajísticamente en el entorno natural, con tratamiento de los paramentos verticales que pudieran existir a base de aplacado de piedra del lugar.

36.- PARCELAS 2, 3, 7 y 8

- Uso: Hotelero en todas sus categorías
- Edificabilidad permitida: 0,66 m2/m2
- Edificabilidad complementaria: Se permitirá una edificabilidad complementaria de un máximo del 20% para uso de salones, bares y servicios de la instalación hotelera, sobre la edificabilidad permitida.
- Ocupación máxima: 30%
- N° de plantas: 7 uds
- Altura: 26 metros.
- Retranqueos: 5 mts a todos los linderos.

Parcelas 2 y 3: 15 m. al vial rodado al que da su frente.

- Plazas de aparcamiento: 27 plazas en parcela n° 2, 93 plazas en parcela n° 3, 63 plazas en parcela n° 7 y 29 plazas en parcela n° 8.

37.- PARCELA 5

- Uso: Hotelero en todas sus categorías
- Edificabilidad permitida: 0,66 m2/m2
- Edificabilidad complementaria: Se permitirá una edificabilidad complementaria de un máximo del 20% para uso de salones, bares y servicios de la instalación hotelera, sobre la edificabilidad permitida.
- Ocupación máxima: 45%
- Altura: La cota superior del forjado de cubierta quedará siempre al menos 3 metros por debajo de la rasante de la carretera C-812.
- Retranqueos: 5 mts a todos los linderos.
- Plazas de aparcamiento: 47 plazas

38.- PARCELA 6

- Uso: Hotelero en todas sus categorías
- Edificabilidad permitida: 0,66 m2/m2

- Edificabilidad complementaria: Se permitirá una edificabilidad complementaria de un máximo del 20% para uso de salones, bares y servicios de la instalación hotelera, sobre la edificabilidad permitida.
- Ocupación máxima: 30%
- N° de plantas: 6 uds
- Altura: 22 metros y de forma que no se sobrepase la rasante del vial que la separa de la parcela 7 en la proyección en un plano vertical.
- Retranqueos: 5 mts a todos los linderos.
- Plazas de aparcamiento: 60 plazas

39.- PARCELAS DE VILLAS

- Uso: Villas con tipología de vivienda unifamiliar
- Edificabilidad residencial: 250 m²e por parcela
- Ocupación máxima: 30%
- N° de plantas: 2 uds. En parcelas de más de 750 m² la planta alta no podrá ocupar mas del 50% de la planta baja.
- Altura: 8 metros sobre rasante, con acabado de cubierta a dos aguas y terminación con tejas, sin que pueda superar en ningún punto una altura libre de 1,50 mts sobre la cota superior del último forjado.
- Retranqueos: 3 mts al vial y 3 mts al resto de los linderos, excepto las parcelas que dan al barranquillo del Cura, que tendrán un retranqueo al cantil de 5 metros.
- Plazas de aparcamiento: 1 unidad cada parcela.

40.- PARCELAS "C"

- Uso: Comercial, con tolerancia de administrativo, salas recreativas y despachos profesionales.
- Edificabilidad residencial: 1,00 m²/m²
- Ocupación máxima: 60%
- Altura: Dos plantas.

- Retranqueos: 4 mts a todos los linderos.
- Plazas de aparcamientos: 1 plaza cada 50 m² edificados.

41.- PARCELA EQUIPAMIENTO PRIVADO

- Uso: Equipamientos.
- Edificabilidad residencial: 8.688 m²e
- Ocupación máxima: 35%
- Altura: Dos plantas.
- Retranqueos: 4 mts a todos los linderos.
- Plazas de aparcamientos: 1 plaza cada 50 m² edificados.
- La línea de edificación estará a 14,75 mts del eje de la C-812.

42.- PARCELA "D"

- Uso: Dotacional
- No se establecen retranqueos, pero en el caso de realizar vallas de cerramiento, éstas se separarán de la alineación al vial 1,50 mts, que quedará ajardinado.
- La edificación a ejecutar podrá tener dos plantas.
- Plazas de aparcamiento: 50 uds.
- La línea de edificación estará a 14,75 mts del eje de la C-812

Las Palmas de Gran Canaria, Mayo de 2001

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo.- Francisco González Glez-Jaraba

