

RAFAEL VAZQUEZ PEREZ  
ARQUITECTO

2885. ~~2~~

②

PROYECTO

REFORMA DE PLAN ESPECIAL  
PLAYA DEL CURA

PROMOTOR

FORTUNA FERIEEN PARK S.A

SITUACION

PLAYA DEL CURA-MOGAN

NOVIEMBRE - 1.984



REFORMA DE PLAN ESPECIAL  
PLAN ESPECIAL PLAYA DEL CURA

FORTUNA FERIEEN PARK S.A.  
Playa del Cura. Término Municipal de Mogán.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS  
22 JUL. 1985  
VISADO a los efectos Reglamentarios

1 OBJETO

El objeto del presente proyecto es la Reforma parcial del Plan Especial de Ordenación con Destino Turístico Playa del Cura situado en el Barranco y Playa del Cura, en el término municipal de Mogán.

2 PROMOTOR

El proyecto se redacta por encargo de la entidad FORTUNA FERIEEN PARK S.A., con domicilio en el Hotel Riviera, Urbanización Playa del Cura, Mogán, representada por su Consejero Delegado D. Julio Ayala Aguiar. El encargo fue visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 10 Octubre 1984.

3 ANTECEDENTES

3.1 Plan Especial de Ordenación Playa del Cura

En Agosto 1971, Ferrer y Perdomo S.A. conjuntamente con los Herederos de D. Francisco Martín Almeida, promovieron el Plan Especial de Ordenación con Destino Turístico Playa del Cura al amparo del artículo 15º de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 Mayo 1956 para el desarrollo del turismo. El Plan Especial fue redactado



por el Arquitecto D. José Antonio Mallo López y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias en el mismo año 1971.

El Plan Especial fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Mogán en sesión plenaria de 1º Octubre 1971, y provisionalmente, sin reclamaciones ni observaciones durante su exposición pública, en sesión plenaria de 29 Diciembre 1971. Remitido el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo, fue aprobado definitivamente en sesión de dicha Comisión de fecha 9 Mayo 1972.



### 3.2 Proyecto de Urbanización Playa del Cura

En sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de 26 Octubre 1973 fue aprobado definitivamente el Proyecto de Explanación y Pavimentación, Alcantarillado y Abastecimiento de Agua, y Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Viario que desarrollan el Plan Especial denominado "Playa del Cura".

### 3.3 Reforma de Vial de Servicio entre Parcelas 1 y 2

En el año 1978, a instancias de Fortuna Ferien Park S.A., se tramitó una Reforma de Vial de Servicio entre las Parcelas 1 y 2 de la Urbanización Playa del Cura, que fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Mogán en sesión plenaria de 29 Marzo 1978, y provisionalmente, sin reclamaciones ni observaciones durante su exposición pública, en sesión plenaria de 18 Abril 1979. Remitido el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo, fue aprobado definitivamente en sesión de dicha Comisión de fecha 9 Julio 1979.

En dicha reforma del vial B se trasladaron superficies de uso público (viales) reduciendo la longitud del vial B y creando una zona de aparcamientos en batería a lo largo del vial C. Al efectuarse por medio de este reformado una supresión de los viales B y C, y al haberse tramitado la reforma anterior con equivalencia de superficies, el presente estudio parte de la situación anterior a la reforma



objeto de este párrafo.

#### 4 AMBITO DE LA REFORMA

El presente Proyecto de Reforma de Plan Especial afecta a los solares propiedad de la empresa promotora de la Reforma situados entre la Carretera C-812 y el mar, y a los viales públicos y privados situados en dicha zona dentro del mencionado Plan Especial.



Dichos solares, delimitados en los planos del Proyecto, comprenden las parcelas números 1, 2, 3, 4, 5 y las denominadas "S" y "R" en el Plan Especial; los viales públicos denominados Calle "A", Calle "D" y Calle "F", y los viales denominados Calle "B", Calle "C" y Calle "E".

#### 5 ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACION

La urbanización de los solares a que afecta la presente Reforma, se encuentra en estado siguiente:

- Obras de fábrica y movimiento de tierras terminado.
- Pavimentación de viales terminada.
- Encintado de aceras terminado sin solado.
- Alcantarillado terminado.
- Estación depuradora y emisario submarino terminados.
- Red de abastecimiento de agua terminada.
- Distribución de energía eléctrica terminada.
- Alumbrado viario parcial.

De los solares en la zona estudiada, se encuentra edificada la parcela n. 1, en la que se encuentra situado el Hotel Riviera, encontrándose en trámite la concesión de licencia de la construcción en la parcela n. 2.

La Urbanización no ha sido entregada al Ayuntamiento, pendiente de la terminación final de solado de aceras y alumbrado público, cuya ejecución corresponde para la zona estudiada a la sociedad Fortuna Ferien Park S.A. por acuerdo

en la adquisición de los solares.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS



22 JUL. 1985

VISADO a los efectos Reglamentarios



## 6 DESCRIPCION DEL PLAN ESPECIAL

Recogemos en esta descripción los aspectos del Plan Especial aprobado que afectan a los terrenos objeto de la presente Reforma, ya sea específicamente o de forma conjunta con el resto del Plan:

### 6.1 Título 2º. Red Viaria.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS  
22 JUL. 1985

VISADO a los efectos Reglamentarios.

Partiendo de un nudo de acceso desde la carretera C-812 p.k. 77 se dan dos entradas una a cada lado de la misma.

Hacia la izquierda penetra en la urbanización por tres ramales o calles, dos paralelas a la carretera, respetando la distancia exigida por la Junta Administrativa de Carretera de 14.75 m. al eje de la misma y a distinto nivel y una calle central que baja hacia la playa.

Estas tres calles terminan en fondo de saco.

Con esta solución de viales adoptada, se ha conseguido un aprovechamiento perfecto de las zonas edificables del terreno, dando al conjunto una solución de gran vistosidad conseguida por las diferentes alturas.

De la descripción recogida del Plan se deduce que constituyen Red Viaria las calles descritas, que son las denominadas "A", "D" y "F" en plano 2.3 del Plan. Constituyen Red Viaria de carácter secundario las calles denominadas "B", "C" y "E", aunque se pudiera inicialmente deducir que son viales privados, bien por exclusión o del Plano 2.3 del Plan, en el que dichas calles "B", "C" y "E" aparecen dibujadas y consideradas parte de las parcelas 1, 2 y 3 respectivamente. Dichas calles suponen, pues, viales secundarios de uso público, previstas para acceso a las



parcelas colindantes.

## 6.2 Título 2º. Zonas verdes.

Las zonas verdes previstas en el Plan Parcial se encuentran situadas en la margen opuesta de la carretera C-812 a la que es objeto de este Proyecto. No sufren variación por la presente Reforma.



## 6.3 Título 2º. Aparcamientos.

Los aparcamientos se han tratado de dos formas distintas: concentrados en zonas de aparcamiento o dispersos al lado de futuras construcciones.

Forman un total de 6120 m2 destinados a tal fin con una capacidad aproximada de 400 coches.

Se han concentrado los aparcamientos en zonas cercanas al centro comercial y deportivo. Así como en la calle que va hasta el paseo marítimo y que desemboca en el restaurante. El resto de los aparcamientos se han colocado en batería en las calles y cercanos a los edificios.

La distribución de los aparcamientos públicos referidos se ha efectuado, estudiado el plano de Red Viaria (2.4) del Plan, de la siguiente forma:

Batería lateral calle "A". 220 m. de longitud.  
 Fondo de saco de calle "D". 36 m. de longitud.  
 Baterías laterales calle "F". 185 m. de longitud.  
 Baterías fondo de saco calle "G". 94 m. de longitud.  
 Baterías fondo de saco calle "H". 44 m. de longitud.  
 Baterías fondo de saco calle "I". 42 m. de longitud.  
 Baterías a lo largo de calle "K". 278 m. de longitud.  
 Baterías fondo de saco calle "L". 77 m. de longitud.  
 Baterías fondo de saco calle "M". 52 m. de longitud.



Parcela AP-5. 900 m2.  
Parcelas 20 y 21.

Las longitudes de las baterías de aparcamientos suman un total de 1.028 metros, lo que daría lugar a 411 aparcamientos, de forma aproximada a los 400 que recoge la Memoria del Plan por pérdidas de longitud en extremos de baterías, etc.. Suponen las baterías, que tienen un fondo de 5 metros, una superficie de aparcamiento de 5.140 m2.

Se ha proyectado además una parcela específicamente de aparcamiento, denominada AP-5, cuya superficie aproximada es de 900 m2.



La suma de las baterías de aparcamientos y la parcela AP-5 tiene una superficie de 6.040 m2, lo que coincide aproximadamente la superficie descrita en la Memoria del Plan. Además se ha determinado que el uso de las parcelas 20 y 21 sea el de aparcamiento siendo parcelas privadas, actualmente propiedad (escrituradas) de Fortuna Ferien Park S.A..

Podríamos deducir de este dimensionamiento que las calles interiores de parcela "B", "C" y "E", grafiadas en los planos 2.4 (Red Viaria), 2.3 (Ordenación) y 2.1 (Zonificación) como aparcamientos se destinan a los aparcamientos descritos como dispersos al lado de las futuras construcciones, de carácter privado y en función de las previsiones obligatorias del Decreto 3787/70 sobre Requisitos Mínimos de Infraestructura en Alojamientos Turísticos.

Sin embargo, efectuada una medición exhaustiva de viales, aparcamientos y parcelas privadas, es difícilmente valorable su pertenencia a espacio público o privado; por este motivo, se efectúa el presente estudio en base a su consideración de espacio vial, de uso público.



#### 6.4 Título 2º. Edificaciones Complementarias.

La zona comercial se encuentra en la margen opuesta de la carretera C-812 a la que se reforma, por lo que no queda afectada.

En cuanto a edificios públicos existen dos puntos de reunión formados por un restaurante en primera fila y al lado del parking un snack bar también en primera fila y sobre un pequeño montículo que le da asimismo vistas sobre todo el conjunto.



Estos dos edificios clasificados como públicos y de reunión se describen en el plano de Ordenación (2.3) como zona social, no haciéndose en ningún caso referencia a la propiedad que se entiende privada abierta al público, de la misma forma que el comercial, las zonas deportivas, etc., estando escrituradas a nombre de F.F.P.S.A..

#### 6.5 Título 2º. Zona Reserva y Viviendas de Servicio.

Se encuentra situada en la margen opuesta de la carretera C-812 a la que se reforma, no sufriendo modificación alguna.

#### 6.6 Título 3º. Zonificación. Zona verde de Uso Común

No se altera, como se ha explicado anteriormente, por estar situada fuera de la zona afecta por esta Reforma.

#### 6.7 Título 3º. Zonificación. Zona Edificable.

Se divide en los siguientes usos: Bungalows. Apartamentos. Apartamentos escalonados. Hoteles. Viviendas personal de servicios. Centro Comercial. Centro Social: Restaurante, Snack Bar.



Se destina a esta zona edificable unos 169.000 m<sup>2</sup> estando reguladas en las Ordenanzas Técnicas específicas de cada parcela.

La superficie de zona edificable correspondiente al sector del Plan que se reforma es de 27.811 m<sup>2</sup> (suma de superficies nominales de las parcelas).

#### 6.8 Título 4º. Servicios.

Solamente se menciona que se el abastecimiento eléctrico, tal como se preveía en la Ordenanza del Plan, se efectúa ya desde la red de alta tensión de UNELCO, con conexión a centro de transformación de la propia urbanización, habiéndose suprimido el uso del grupo electrógeno previsto.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS  
22 JUL. 1985

VISADO a los efectos Reglamentarios

#### 6.9 Título 5º. Cuadros de Superficies Totales.

Carretera C-812	6.120 m <sup>2</sup>
Zona influencia C-812	13.940 m <sup>2</sup>
Red Viaria y aparc.	34.588 m <sup>2</sup>
Cauce barranco	1.914 m <sup>2</sup>
Zona Verde común	45.055 m <sup>2</sup>
Sendas peatones	7.432 m <sup>2</sup>
Z. deportiva	3.100 m <sup>2</sup>
Z. edificable	169.367 m <sup>2</sup>
Total	281.516 m

De este cuadro de superficies, la parte correspondiente al sector objeto de esta reforma ha sido objeto de medición exhaustiva, dando lugar al siguiente cuadro:



Carretera C-812	3.060 m2
Zona influencia C-E12	
Z.Oeste	3330 m2
Z.Nudo	168 m2
Z.Este	2950 m2
	6.448 m2
Red Viaria	
Nudo	972 m2
Calle A	872 m2
Calle B	872 m2
Calle C	1.080 m2
Calle D	1.654 m2
Calle E	1.160 m2
Calle F	2.160 m2
	11.075 m2
Aparcamiento	
Calle A (en Z. Inf. Este)	
Calles B, C, E	0 m2
Calle D	205 m2
Calle F	80 m2
(resto en Z. Inf. Oeste)	285 m2
Peatonales	110 m2
Parcelas. N. 1-9.	346
N. 2	4.765
N. 3	3.407
N. 4	6.100
N. 5	3.256
R	284
S	585
	27.743 m2
Cauce barranco	810 m2
Triángulo s.c. (verde)	42 m2
TOTAL	49.573 m2

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS  
22 JUL. 1985

VISADO a los efectos Reglamentarios



## 6.10 Título 5°. Aprovechamiento. Densidad.

## Datos generales del Plan Especial:

SUP. TOTAL TERRENO	281.514 m2
SUP. ZONAS VERDES	45.055 m2
Aprovechamiento	16.00 %
SUP. ZONA EDIFICABLE	167.147 m2
Aprovechamiento	60.16 %
SUP. RESTO (carretera red, aparq., etc.)	67.094 m2
Aprovechamiento	13.84 %
SUP. TOTAL CONSTRUIDA	121.842 m2
VOLUMEN EDIFICABLE	335.065.5 m2
EDIFICABILIDAD (bruta)	1.19 M3/M2
POBLACION TOTAL	4.000 hab.
DENSIDAD POBLACION	142 hab/Ha.

Para el estudio y análisis comparativo de las superficies correspondientes al sector del Plan que se reforma, hemos de considerar que los porcentajes de zonas verdes, zona edificable y superficie restante no se van a alterar, ni tampoco su cuantía total. De la zona edificable total, la reforma afecta a la mencionada superficie de 27.811 m2, correspondiente a la suma de las parcelas números 1, 2, 3, 4, 5 y las especiales de restaurante y snack bar, con la parte que les corresponde de superficie construida y volumen edificable según las Ordenanzas, que son las siguientes:

Parcela	Superficie	S. edificable	Volumen
1	8.964	6.820	18.755
2	5.050	1.262.5	3.472
3	2.500	750	2.062.5
4	6.100	5.345.5	14.701
5	4.332	6.498	17.869.5
R	280	224	616
S	585	351	965
Totales	27.811 m2	21.251 m2	58.441



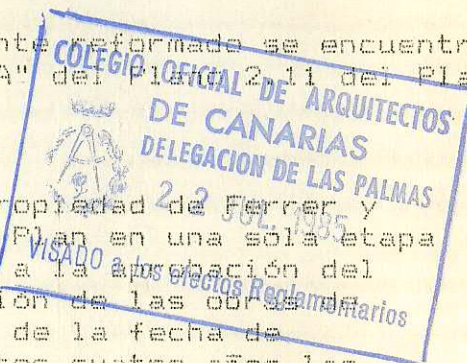
## 7 PLAN DE ETAPAS

Los terrenos objeto del presente reformado se encuentran en la zona delimitada como Etapa "A" del Plan 2.11 del Plan, para la que la Memoria especifica:

Etapa "A". En los terrenos propiedad de Ferrer y Perdomo S.A. se ejecutará el Plan en una sola etapa cuyo comienzo sería inmediato a la aprobación del Plan y con un plazo de ejecución de las obras de cuatro años contados a partir de la fecha de aprobación. Transcurridos estos cuatro años las obras tendrán que estar finalizadas y en ese momento se efectuará la cesión al Ayuntamiento de Mogán.

Las obras correspondientes a esta zona se encuentran en el estado descrito en el punto 5, es decir, prácticamente completas, pero no han sido entregadas al Ayuntamiento. Se debe tener en cuenta que la previsión de ejecución de la Urbanización en cuatro años fue cumplida en menor tiempo, dejándose las pequeñas terminaciones, especialmente las referentes a solado de aceras y alumbrado de viales a la terminación de la edificación

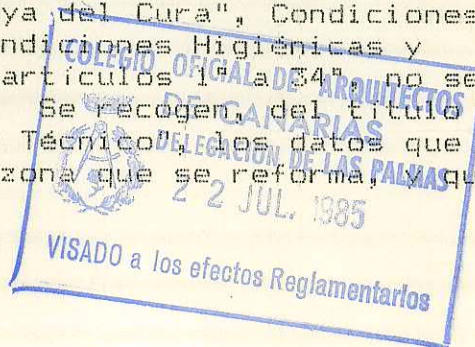
que se pretendían emprender de forma inmediata. La grave crisis de turismo de los años sucesivos (1975 -76) dió lugar a que no se remataran y entregaran al Ayuntamiento de Mogán. Fortuna Ferien Park S.A. ha asumido con el Ayuntamiento compromisos que afectan al desarrollo y terminación del resto de la primera fase.





## 8 ORDENANZAS REGULADORAS.

Al no pretenderse efectuar modificación alguna sobre los título 1º a 6º inclusive de las Ordenanzas Reguladoras, que componen los Preliminares, Condiciones Generales, Comisión de Control de la Urbanización "Playa del Cura", Condiciones Generales de la Edificación, Condiciones Higiénicas y Condiciones Estéticas, con los artículos 1º a 34º, no se recogen en la presente Memoria. Se recogen, del título 7º "Condiciones de uso de Carácter Técnico", los datos que afectan a las parcelas incluidas en la zona que se reforma, y que son las siguientes:



### 8.1 Parcela n. 1.

CONDICIONES DE USO: Apartamentos y bungalows en un solo volumen.

CONDICIONES DE VOLUMEN: Altura máxima sobre rasante de calle: 3 metros. Número de plantas: 1, 2, 3 y 4. Superficie máxima cubierta: 30 % del solar. Separación a linderos: 3 m. a calles y ejes medianeros. Índice de edificabilidad: 2.08 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

### 8.2 Parcela n. 2.

CONDICIONES DE USO: Bungalows en un solo volumen.

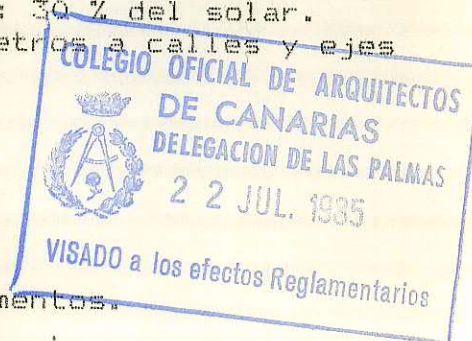
CONDICIONES DE VOLUMEN: Altura máxima sobre la rasante: 3 metros. Número de plantas: 1. Superficie máxima cubierta: 25 % del solar. Separación a linderos: 3 metros a calle y ejes medianeros.



## 8.3 Parcela n. 3.

CONDICIONES DE USO: Bungalows en un solo volumen.

CONDICIONES DE VOLUMEN: Altura máxima sobre rasante: 3 metros. Número de plantas: 1. Superficie máxima cubierta: 30 % del solar. Separación a linderos: 3 metros a calles y ejes medianeros.



## 8.4 Parcela n. 4

CONDICIONES DE USO: Apartamentos.

CONDICIONES DE VOLUMEN: Altura máxima sobre la rasante: 6 metros. Número de plantas: 2, 3 y 4. Superficie máxima cubierta: 30 %. Separación a linderos: 3 metros a calles y ejes medianeros. Índice de edificabilidad: 2.41 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

## 8.5 Parcela n. 5.

CONDICIONES DE USO: Hotelero incluso edificio de apartamentos.

CONDICIONES DE VOLUMEN: Altura máxima: 0.50 metros sobre rasante de la carretera. Número de plantas: 6. Superficie máxima cubierta: 25 % del solar. Separación a linderos: 3 metros a ejes medianeros y 10 metros a límite urbanización.

## 8.6 Parcela R.

CONDICIONES DE USO: Restaurante.



CONDICIONES DE VOLUMEN: Altura máxima: 4 metros sobre la rasante. Número de plantas: 1. Superficie máxima cubierta: 80 %. Separación a linderos: 0.50 metros a calle y ejes medianeros.

8.7 Parcela S.

CONDICIONES DE USO: Snack bar.

CONDICIONES DE VOLUMEN: Altura máxima sobre rasante: 6 metros. Número de plantas: 2. Superficie máxima cubierta: 30 %. Separación a linderos: 3 metros a calle y ejes medianeros y 10 metros a límite de urbanización.





## 9 JUSTIFICACION DE LA REFORMA



La Sociedad anónima FORTUNA FERIEN PARK es propietaria de todas las parcelas del sector que se pretende reformar, que son las números 1, 2, 3, 4, 5, R y S.

F.F.P.S.A. tiene como actividad fundamental la explotación turística de los apartamentos de los que dispone actualmente, que son los que constituyen el Hotel Riviera, situado en la parcela n. 1. Como ampliación de su actividad pretende llevar a cabo la construcción en las parcelas de este plan reformado de un complejo turístico que, combinado con el Hotel ya existente, dé lugar a un complejo de hoteles, apartamentos y bungalows de explotación unificada. La empresa considera que la oferta turística de un complejo en el que se puedan concentrar cerca de mil camas en las tres modalidades de alojamiento -hotelero, apartamentos y bungalows- bajo una única dirección es más adecuada para el desarrollo turístico de Gran Canaria que las actuaciones puntuales en pequeños grupos de alojamiento.

Estudiada la ordenación del Plan Especial, se comprobó que se redactó pensando en la construcción de conjuntos de edificación aislados en cada parcela, sin conexión posible entre ellas. Era, por tanto, imposible desarrollar la idea de la empresa adaptándose a la ordenación existente, que necesariamente daría lugar a la repetición de zonas de servicio y a la desconcentración de los núcleos de reunión. Por este motivo, se tomó la decisión de llevar a cabo la presente Reforma del Plan Especial, para adaptar la ordenación a la posibilidad de crear un complejo unificado.

La zona cuya ordenación se pretende reformar (entre la carretera C-812 y el mar), se encuentra inevitablemente partida por su eje por la canalización del barranco. Sin embargo, dicho eje es el más idóneo acceso desde el resto de la urbanización a la playa, por lo que la calle "D" que discurre paralelamente al cauce del barranco desde el nudo de la carretera hasta la playa es la vía de mayor importancia. El acceso a la playa no es solamente una obligación a respetar, sino que para FFP es del mayor interés, ya que la afluencia de público ajeno al complejo debe colaborar a mantener la "vida"



de las zonas abiertas al público del mismo. Parece necesario, por tanto, no sólo mantener, sino incluso ampliar y dar mayor importancia a dicho acceso central. El resto de la red viaria de la zona responde casi exclusivamente a la necesidad de dar acceso a las diferentes parcelas proyectadas, por lo que se pretenden eliminar parcialmente.



Existiendo la partición central referida, el Reformado pretende delimitar dos grandes parcelas, una a cada lado del eje central: al este se pretende definir una única parcela unión de las números 1 y 2, manteniendo la calle "A" existente dado que el Hotel Riviera, en funcionamiento, tiene su entrada condicionada a dicha calle, y suprimiendo las calles "B" y "C". Dichas calles a suprimir, grafiadas en los planos de ordenación como "aparcamientos", y delimitadas en los planos de parcelación como calles dentro de parcelas privadas, se consideran de uso público a efectos de este Reformado. Al oeste del eje central se pretende definir una única parcela unión de las números 3, 4 y 5, suprimiendo las calles "E" y "F". Las parcelas "R" y "S", abiertas al público, se cambian de situación, desplazando la "S" desde el extremo este hasta un lateral del eje central, casi enfrentándola a la "R", al otro lado del eje central, pero desplazada de su situación en el Plan anterior, para dar mayor apertura del eje central a la avenida de la playa.

La DESCRIPCION DE LA REFORMA del punto siguiente definirá las compensaciones de tal forma que las superficies de zonas públicas y privadas se mantienen iguales a las que definió el Plan Especial aprobado, no dándose lugar mediante este Reformado a incremento de edificabilidad, ocupación o volumen, ni reduciéndose el número de plazas de aparcamiento previstas.



## 10 DESCRIPCION DE LA REFORMA



Las modificaciones que suponen la presente Reforma del Plan Especial de Playa del Cura, se refieren a los planos y en la presente Memoria, y se refieren a los siguientes aspectos:

## 10.1 Eliminación de la calle B.

Según se mencionó en el punto 3.3, la calle B había sido objeto de una modificación por expediente con aprobación definitiva de la C.F.U. de 9-7-79. Al haberse efectuado dicha modificación con compensación de superficies privadas y públicas casi exactas, hemos efectuado la presente eliminación total partiendo de la situación original en el Plan Especial a efectos de valoración de superficies. La superficie del vial es de 872 m<sup>2</sup>.

## 10.2 Eliminación de la calle C.

La superficie de la calle C, considerada, según se ha explicado en el punto anterior, en su estado en el Plan Especial, es de 1.080 m<sup>2</sup>.

## 10.3 Ampliación de la calle D.

Se ha previsto ampliar y embellecer la calle D, que será el eje principal de entrada hasta la Avenida Marítima. Actualmente es una calle con 9 metros de calzada y dos aceras de 1 metro. La superficie de dicha calle, medida desde el nudo de la carretera C-812, sin contar la circunvalación de éste, es de 1.854 m<sup>2</sup>, disponiendo además de una batería de 15 aparcamientos, con 205 m<sup>2</sup> de superficie.



La calle D ampliada tendrá una calzada central de 7 metros de ancho, con baterías de aparcamiento a ambos lados de 5.50 metros de fondo, dos aceras a ambos lados de la calle de 2.50 metros en el lado de barranco y 3 metros en el lateral de la parcela 3. Por fuera de estas aceras se proyectan dos zonas verdes para embellecimiento de la vía, que tendrán 1.50 metros entre acera y barranco, y 2.50 metros entre acera y parcela 3. Esta disposición supone un ancho total de la calle de 27.50 metros en toda su longitud, con una superficie (uso público) de 4.803 m<sup>2</sup>. El número de aparcamientos previstos es de 108.

#### 10.4 Eliminación de la calle E.

La calle E tiene por único objeto el acceso a parcelas diferentes (3 y 4), por lo que se suprime. Tiene una superficie de 1.160 m<sup>2</sup>.

#### 10.5 Eliminación de la calle F.

La calle F tiene por único objeto el acceso a la parcela 5, por lo que se suprime. Tiene una batería de 62 aparcamientos situados a lo largo de su margen oeste, proyectados en la zona de influencia de la carretera C-812, cuya superficie (pública) se computa dentro de la de zona de influencia. La batería de 12 aparcamientos proyectada en la margen este de la calle tiene una superficie de 80 m<sup>2</sup>, que se computan como públicos. La superficie de la calle, sin los aparcamientos, es de 2.160 m<sup>2</sup>. A efectos de compensación tenemos en cuenta, pues, la superficie de la calle (2.160 m<sup>2</sup>), la superficie de la batería de aparcamientos pequeña (80 m<sup>2</sup>), y el número de plazas previstas para aparcamiento entre ambas baterías (74 uds.), no considerando la superficie de la batería mayor de aparcamientos, por mantenerse su superficie como uso público dentro de la zona de influencia de la carretera C-812.



## 10.6 Agrupación de parcelas 1 y 2.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS

D.E. CANARIAS

DELEGACIÓN DE LAS PALMAS



22 JUL 1985

USADO Superficie Reglamentaria

Al eliminar las calles B y C del Plan, se da lugar a la agrupación de las parcelas 1 y 2 por eliminación del lindero teórico. En el cómputo de superficies se tiene en cuenta el traslado de la parcela "S" de un extremo al otro de la agrupación, así como la introducción de una zona de aparcamientos en un lateral de la calle A, la creación de una zona verde en ampliación de la zona de influencia de la carretera y la ampliación de la superficie de la calle A como consecuencia de su conexión al nudo con mayor radio. Haciendo el cómputo de las superficies entre la calle A, la avenida marítima y el cauce del barranco (sin contar las superficies de estos límites, que se mantienen inalterados), que correspondería al sector al este del eje central, se puede efectuar el siguiente cuadro para obtener la superficie real de la parcela 1+2:

## SUPERFICIE TOTAL SECTOR

Sup. medida P. 1 en Plan	+9.346 m2
Sup. medida P. 2 en Plan	+4.765 m2
Sup. medida P. S en Plan	+ 585 m2
Sup. calle B	+ 872 m2
Sup. calle C	+1.080 m2

## SUPERFICIES PUBLICAS DEL SECTOR EN REFORMADO

Sup. nuevo aparcamiento	-1.027 m2
Sup. nueva zona verde	- 502 m2
Sup. ampliación calle A	- 110 m2

La diferencia de la superficie total del sector calculado y las zonas públicas serían las parcelas privadas, es decir la 1+2 y la S. Manteniendo la parcela S con su superficie de 585 m2, la parcela 1+2 tendría una superficie de 14.424 m2, lo que supone una superficie 410 m2 más grande que la nominal de las parcelas 1+2 del Plan (8.964 + 5.050 = 14.014). El presente reformado no pretende ampliar la edificabilidad de las parcelas, por lo que los 410 m2 de exceso se considerarán verde privado, no computable a efectos de volumen u ocupación, y serán compensados en el cómputo total de superficies públicas y privadas con la cesión de las parcelas 20 y 21. El cómputo global del



Reformado se efectúa posteriormente.



La ordenanza técnica reguladora de la parcela agrupada está condicionada por la existencia del Hotel Riviera -ya construido- cuyo volumen edificado de 18.635 m<sup>3</sup> ya agotaba la edificabilidad de la parcela n. 1 (Volumen edificable 18.755 m<sup>3</sup>). Restaría por construir sobre dicha parcela agrupada el volumen correspondiente a la parcela n. 2, es decir, 3.472 m<sup>3</sup> ó 1.262,50 m<sup>2</sup>. La ordenanza técnica que regula esta parte de construcción se mantiene:

CONDICIONES DE VOLUMEN: Edificio de bungalows:  
altura máxima sobre rasante: 3 m. Número de plantas: 1. Superficie máxima cubierta: 1.262,50 m<sup>2</sup>. Separación a linderos: 3 metros a calles. Separación entre volúmenes privados: 6 metros o la altura de la edificación. Volumen máximo: 3.472 m<sup>3</sup>.

#### 10.7 Agrupación de parcelas 3, 4 y 5.

Al eliminar las calles E y F del Plan Especial, y ampliar la calle D, se da lugar a la creación de una nueva parcela agrupación de las 3, 4 y 5, y a la modificación de situación de la parcela R. Con objeto de calcular la superficie de la nueva parcela 3-4-5, se puede efectuar un cómputo de las superficies totales del sector al oeste del barranco, limitado por la zona de influencia de la C-812, la avenida marítima y el cauce del barranco (sin contar las superficies de estos límites por permanecer invariados) en el Plan Especial, restándole las superficies públicas creadas en el presente Reformado:

#### SUPERFICIE DEL SECTOR

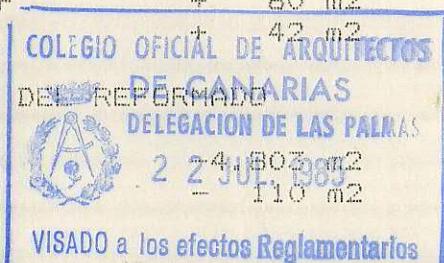
Sup. medida P. 3 del Plan	+3.407 m <sup>2</sup>
Sup. medida P. 4 del Plan	+6.100 m <sup>2</sup>
Sup. medida P. 5 del Plan	+3.256 m <sup>2</sup>
Sup. medida P. R del Plan	+ 284 m <sup>2</sup>
Sup. peatonales	+ 110 m <sup>2</sup>
Sup. calle D	+1.854 m <sup>2</sup>
Sup. calle E	+1.160 m <sup>2</sup>
Sup. calle F	+2.160 m <sup>2</sup>



Sup. aparcam. calle F + 80 m<sup>2</sup>  
 Triángulo verde + 42 m<sup>2</sup>

SUPERFICIES PUBLICAS DEL REFORMADO

Calle D  
 Peatonal

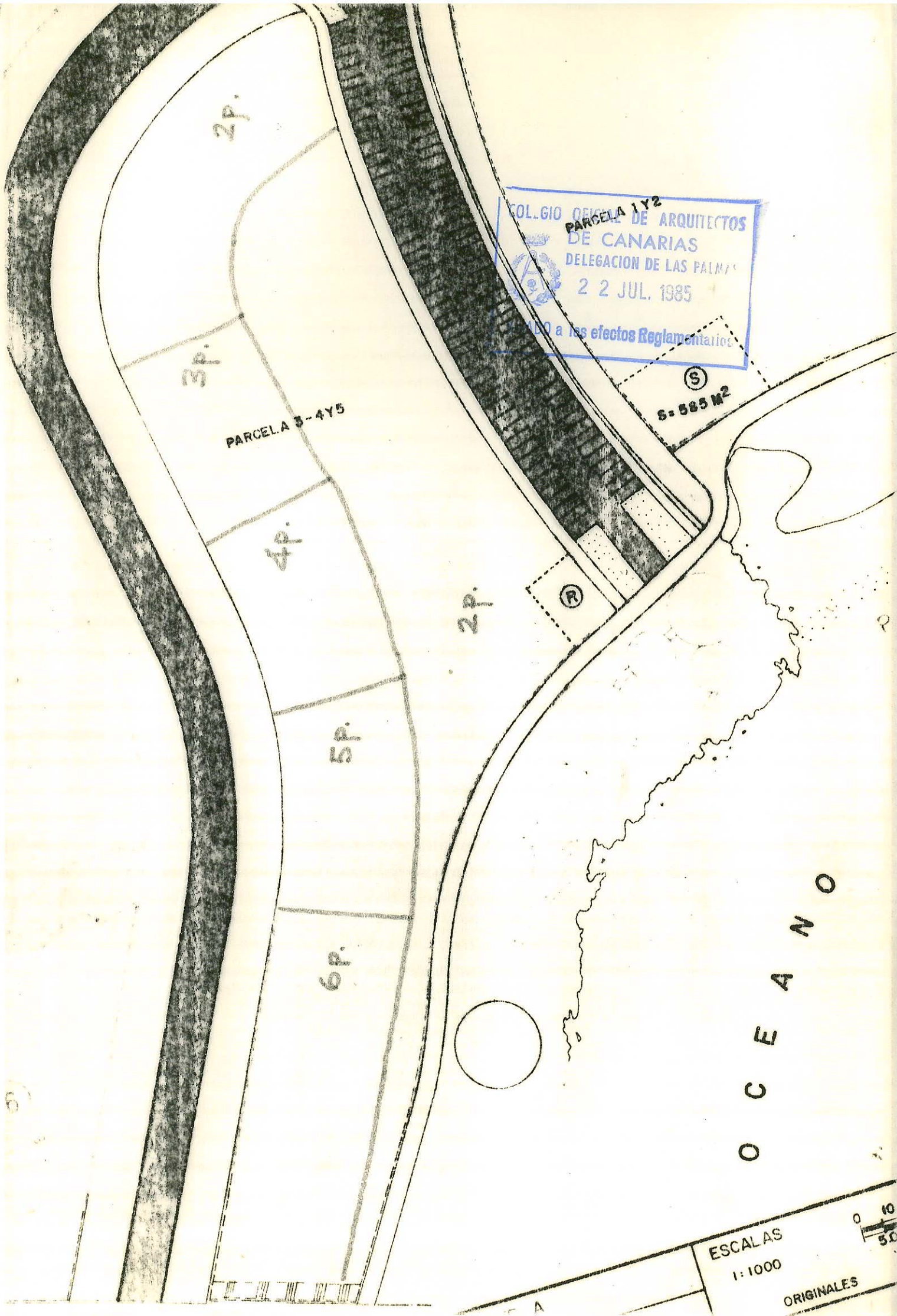


La diferencia de la superficie del sector medido y la zona pública prevista en el presente Reformado sería la superficie de parcelas privadas 3-4-5 y R. Manteniendo para la parcela R su superficie nominal de 280 m<sup>2</sup>., la superficie resultante para la parcela 3-4-5 sería de 13.260 m<sup>2</sup>, superficie 328 m<sup>2</sup> mayor que la suma de las superficies nominales de las tres parcelas (2.500 + 6.100 + 4.332 = 12.932 m<sup>2</sup>). El presente reformado no pretende ampliar la edificabilidad, ocupación o volumen del sector, por lo que los 328 m<sup>2</sup> se consideran verde privado, no computable a efectos de volumen ni ocupación. Sería una superficie, igual que los 410 m<sup>2</sup> de exceso de la parcela 1-2, a compensar con las parcelas 20 y 21.

Para efectuar la agrupación de parcelas, además de eliminar las calles E y F, ha sido necesario efectuar el traslado del vial peatonal que separaba las parcelas 4 y 5 emplazándolo en el lindero de la urbanización. Lógicamente el desplazamiento no supone una distancia considerable, pero además estimamos que dicha bajada a la avenida marítima debe tener sentido para los peatones que puedan proceder de otras urbanizaciones o de la zona lateral de costa, toda vez que el acceso fundamental desde las parcelas de la parte superior de la carretera a la playa se debe producir por el eje central, evitando la necesidad de que los peatones deban cruzar una carretera o la estéticamente grave solución de tener que disponer de pasos elevados.

Desde el punto de vista volumétrico, la parcela agrupada tendrá la misma edificabilidad que la suma de las tres componentes, y la superficie ocupada será la suma de la que las ordenanzas técnicas regulaban para las tres componentes. La ordenanza técnica reguladora de la parcela 3-4-5 es la siguiente:





COLEGIO DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS  
22 JUL. 1985  
VALIDO a los efectos Reglamentarios

PARCELA 3-4Y5

Ⓢ  
S-585 M<sup>2</sup>

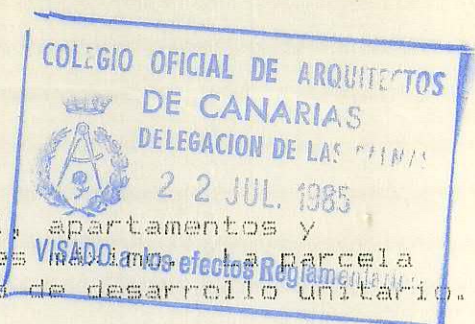
O  
C  
E  
A  
N  
O

ESCALAS  
1:1000

ORIGINALES



PARCELA 3-4-5



CONDICIONES DE USO: Hotel, apartamentos y bungalows en dos volúmenes. La parcela será indivisible y objeto de desarrollo unitario.

CONDICIONES DE VOLUMEN: Altura máxima 0,5 metros sobre la rasante de la carretera, con un mínimo de dos plantas, según plano adjunto. Número de plantas: 2, 3, 4, 5 y 6. Superficie máxima cubierta: 3.663 m<sup>2</sup>. Superficie edificable: 12.594 m<sup>2</sup>. Volumen edificable: 34.633 m<sup>3</sup>. Separación a linderos: 3 m. a calles y 10 m. al límite de la urbanización. Se permite adosar edificación al lindero de la parcela R, siempre que lo haga igualmente la edificación de dicha parcela.

La condición de altura recogida en la Ordenanza supone la edificación con alturas similares a las que fijaban las ordenanzas para las parcelas 4 y 5, que es la zona donde se pretende concentrar la edificación. La admisión de adosar la edificación al lindero de la parcela R, y la configuración de ésta supone la edificación del restaurante en conexión de zona de servicios con los de la edificación prevista.

## 11 JUSTIFICACION DE APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamiento previstas en los viales suprimidos o modificados eran en el Plan Especial las siguientes:

Calle F:	74	
Calle D:	15	89

Independientemente se deben justificar los aparcamientos privados situados en la calle B en número de 35 que cumplimentaban el Decreto 3787/70 para el Hotel Riviera.



Los aparcamientos previstos en el presente Plan Especial Reformado son los siguientes:

Calle D:	108	
Calle A:	45	
P. 20 y 21:	50	203



Las parcelas números 20 y 21 pasan a ser de dominio público, en virtud de cesión a efectuar a la aprobación del presente Reformado, compensando las superficies de  $410 + 328 = 738 \text{ m}^2$  que resultaron en exceso como verde privado en las dos agrupaciones de parcelas. La superficie de las parcelas 20 y 21 es de 608 y 542  $\text{m}^2$ , lo que supone un total de 1.150  $\text{m}^2$ . El exceso de esta cesión respecto a los 738  $\text{m}^2$  a compensar permite incluir en dominio público los 35 aparcamientos necesarios para cumplimentar el Decreto 3787/70 del Hotel Riviera, en vez de mantener los 412  $\text{m}^2$  de diferencia como privados destinados a estas plazas de aparcamiento.

Todas las plazas de aparcamiento previstas en el Reformado del Plan serán computables a efectos de cumplimiento del Decreto 3787/70 considerando 35 de ellas ya asignadas al Hotel Riviera. Las plazas restantes necesarias habrán de ejecutarse dentro de las parcelas privadas. Se prevé la posibilidad, a requerimiento del Ayuntamiento en función de las necesidades de la urbanización de ejecutar una segunda planta de aparcamientos en las parcelas números 20 y 21.

## 12 CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES

El presente cuadro pretende demostrar la equivalencia entre superficies públicas y privadas del Plan Especial y del Plan Reformado. Se ha tomado como base la medición en plano considerando las parcelas privadas edificables en su medición nominal.

### PLAN ESPECIAL EXISTENTE (P. 6.9)

USO	PUBLICO	PRIVADO
Carretera C-812	3.060	



Zona influencia  
 Red Viaria  
 Aparcamientos  
 Peatonales  
 Cauce barranco  
 Triángulo z.verde  
 Par. 1+2+3+4+5+R+S



TOTAL 21.830 27.743 49.573

Parcelas 20+21 1.150

TOTAL 21.830 28.893 50.723

#### PLAN ESPECIAL REFORMADO

USO	PUBLICO	PRIVADO
Carretera C-812	3.060	
Zona influencia	6.448	
Red Viaria		
Nudo 972		
Calle A 3087		
Calle D 4803	8.862	
Aparcamientos		
P. 1-2 1027		
P. 20-21 1150	2.177	
Zona verde (calle A)	502	
Peatonales	110	
Cauce barranco	810	
Nominal parcelas		27.811
Verde privado parcelas		848
TOTAL	21.969	28.659 50.628



## 13 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS

22 JUL. 1985

VISADO a los efectos Reglamentarios

Los costes exactos de ejecución de la calle central D, aparcamientos de la calle A y los servicios pendientes de terminación y de modificación, especialmente la nueva instalación de depuración dependerán del proyecto de urbanización a redactar para ésta, que se efectuará conjuntamente con el proyecto de edificación de la parcela 3-4-5. Sin embargo, una valoración estimativa por metro cuadrado de las obras suponen un costo aproximado de 16.000.000. pesetas.

Dicho presupuesto habrá de ser cubierto con recursos propios de la sociedad FORTUNA FERIEEN PARK S.A. que ejecutará las obras.

En función del sistema de actuación previsto en el Plan Especial, de cesión de viales, el promotor está obligado a efectuar la cesión gratuita de la superficie vial al Ayuntamiento después de costear los gastos de la urbanización.

## 14 PLAN DE ETAPAS

La Sociedad Fortuna Ferien Park S.A. vendrá obligada, como consecuencia del presente Reformado, a efectuar las obras de urbanización en una única etapa de una año.

Las Palmas G.C. Junio 1985

