

Ayuntamiento Puerto del Rosario, a seis de junio de dos mil veinticinco.

EL ALCALDE PRESIDENTE, Cristóbal de Vera Cabrera.

126.437

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Área de Gobierno

Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda

Servicio: Planeamiento y Gestión Urbanística

ANUNCIO

2.396

Por el que se hace público, para conocimiento general, que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 6 de mayo de 2025, se adopta el acuerdo de Aprobar Definitivamente el expediente número 5506/2022 Ref. Planeamiento, relativo a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana 1996 y sus posteriores modificaciones en el ámbito del Sector del Plan Parcial Meloneras 2A, promovida de oficio por este Ayuntamiento; expediente urbanístico que, aprobado inicialmente por el plenario municipal en sesión ordinaria del día 28 de septiembre de 2023, fue sometido a todos los trámites legales y reglamentarios de notificaciones, publicaciones e información pública preceptiva. Aprobación definitiva que se adopta con fundamento en la documentación aportada y obrante en el citado expediente.

El 10 de mayo de 2023 fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, número 57, el acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de este Ayuntamiento en relación al Informe Ambiental Estratégico correspondiente a esta modificación de planeamiento.

Asimismo se ha procedido a la publicación del citado expediente con la documentación técnica y el acuerdo íntegro adoptado por el Pleno, así como los informes técnicos y jurídicos previos a la aprobación definitiva, en la sede electrónica de la web municipal maspalomas.com, en el Tablón de Anuncios, apartado de Exposición Pública.

Simultáneamente y a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, así como lo establecido en los artículos 144.9 y 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en concordancia con los artículos 103 y 104 del Decreto 181/2018 que aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y demás normativa de aplicación, se hace público el texto de la normativa urbanística de la citada modificación menor que figura en el Anexo al presente y que entrará en vigor transcurrido el plazo de QUINCE (15) DIAS HÁBILES contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Anuncio.

San Bartolomé de Tirajana, a diez de junio de dos mil veinticinco.

EL CONCEJAL DEL ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, PATRIMONIO PUBLICO, RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL Y VIVIENDA (Decreto número 3226 de 21/06/2023), Alejandro I. Marichal Ramos.

ANEXO

NORMAS URBANÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º.

1. Las presentes Normas, así como las fichas anexas serán de aplicación en la Urbanización Meloneras 2 A, cuya delimitación se refleja en el plano de Ordenación pormenorizada.

2. Asimismo serán de aplicación las Ordenanzas Generales y Normas Generales de Edificación recogidas en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente.

3. La interpretación y aplicación de estas normas se realizará atendiendo al principio de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres.

DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.

Artículo 2º.

Se tomará como línea de rasante la definida por las aceras y peatonales en todos y cada uno de los lindes de la parcela.

Artículo 3º.

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

1. Se medirá sobre la vertical trazada en cada punto de la rasante definida en el artículo 2º, desde dicha línea hasta la superior del último forjado o cumbrera de cubierta, en su caso, escalonando la edificación para mantenerse dentro de la envolvente que determinan las alturas máximas en todos los puntos de dicha línea de rasante.

b) Se medirán sobre las verticales trazadas en cada punto de la edificación, desde el nivel del pavimento más bajo, jardín o forjado, (el sótano o semisótano no contabiliza a efectos de altura máxima) hasta la cota superior del último forjado o cumbrera en su caso.

c) En caso de que la parcela tenga frente a más de una vía o zona se escalonará la edificación para mantenerla bajo la superficie reglada cuyas directrices vienen definidas por las distintas alturas máximas sobre las rasantes, situando estas últimas sobre los linderos con vías o áreas públicas.

2. Sin perjuicio de lo previsto para las alturas máximas de elementos singulares, las alturas máximas del resto de la edificación podrán ser aumentadas con carácter excepcional en cumplimiento de normativa técnica de edificación aplicable, sin superar en ningún caso la altura máxima permitida en la normativa.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 4º.

1. Solamente podrán autorizarse edificaciones destinadas a los usos previstos en estas Normas, y al plano de Ordenación pormenorizada, así como los usos compatibles con los previstos, en el porcentaje admitido por las Normas del Plan General de Ordenación.

2. En el diseño y adecuación de las zonas verdes y espacios libres y en el desarrollo de actividades en las dotaciones y equipamientos públicos de la urbanización, se aplicarán políticas de igualdad, favoreciendo el acceso a los mismos en condiciones de igualdad entre mujeres y hombres.

Artículo 5º.

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

Cuando las parcelas primitivas tengan la misma ordenanza, se aplicará está a la nueva parcela resultante.

En caso de que las parcelas agregadas tengan distinta ordenanza, se aplicara cada una de ellas a la zona correspondiente.

Artículo 6º.

A efectos de segregaciones de parcela, se establece una parcela mínima de 10.000 m². No se permitirá la segregación de parcelas de menor superficie a la regulada salvo para la disposición de elementos de infraestructura urbana que se requieran para el funcionamiento de redes de distribución o evacuación, u otras infraestructuras destinadas a dotaciones de cualquier sistema de producción de energía, tratamiento de aguas, y similares en el marco de actuaciones de mejora y eficiencia energética, economía circular, aprovechamiento de recursos y otras razones análogas.

Se permitirá la segregación de las parcelas dotacionales en función de las necesidades de proyecto.

Artículo 7º.

Se procederá a estudiar, excavar, trasladar, restaurar y conservar el Yacimiento Arqueológico número 36 (ubicado en Punta Mujeres), antes de la realización de cualquier tipo de obra en su cercanía.

Asimismo deberá asegurarse la protección y el cumplimiento de la normativa en materia de patrimonio histórico en toda actuación que pretenda realizarse sobre parcelas en las que existan elementos que cuenten con valores patrimoniales

NORMAS DE EDIFICACIÓN.

A-CONDICIONES TÉCNICAS.

Artículo 8º.

Los muros de cerramiento de los solares mientras estos no se edifiquen serán de obra, rematados exteriormente con un revoco a la tirolasa color blanco, y de una altura comprendida entre 2,00 y 2,50 m.

Artículo 9º.

La planta baja de las edificaciones estará, como máximo 1,00 m por encima de la rasante determinada por el terreno en cada punto. Por tanto, el semisótano se limita a 0,65 m sobre rasante, lo que significa que el metro se medirá a cota de piso terminado de la planta baja.

B-CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN: USO Y VOLUMEN.

Artículo 10º.

Los locales comerciales, oficinas, talleres, etc., sólo pueden situarse en las parcelas previstas para este fin, según especificaciones de las normas particulares de cada parcela, o aquellas en las que la reglamentación lo permita en el porcentaje correspondiente.

Artículo 11º.

Se permite la construcción de garajes privados en sótanos bajo rasante o en semisótano, así como en superficie, siempre que queden ocultos de las vistas detrás de talud ajardinado, áreas arboladas o cualquier otra solución similar que reduzca su impacto visual.

Artículo 12º.

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

Artículo 13º.

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

Artículo 14º.

Sobre la altura máxima sólo podrán sobresalir los elementos que se regulan en la ordenanza de edificación del PGO vigente.

Artículo 15º.

Las separaciones de la edificación a todos los linderos de la parcela serán como mínimo de 3,00 m.

Si este lindero lo es a una calle peatonal que sirva de paso entre dos parcelas, la separación mínima a este lindero será de 4,00 m.

Las excepciones se regularán en cuadros adjuntos.

Artículo 16º.

En las zonas de retranqueo resultante de las separaciones a lindero, no podrán realizarse, construcciones de ninguna naturaleza, en superficie, salvo cuartos de basuras, armarios o cuartos de conexión eléctrica y de otras redes, u otras construcciones permitidas por las Ordenanzas Municipales que por su funcionalidad no puedan disponerse en otra ubicación.

Artículo 17º.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, siendo no transitables en el primer caso, y no permitiéndose construcciones de ningún tipo en ellas, salvo el ajardinamiento de las mismas.

Artículo 18º.

La altura de los pretilos de las cubiertas no transitables será, como mínimo, la indispensable para la recogida de aguas y la regulada por las Normas Técnicas para protección a caídas de distinto nivel, siendo su altura máxima de 120 cm.

Artículo 19º.

Se autoriza la construcción de patios interiores en los que se podrá inscribir un círculo que tendrá como mínimo 3,00 m de diámetro.

Artículo 20º.

La separación entre los distintos cuerpos edificados no será nunca inferior a 4,00 m. En las restantes parcelas, la longitud máxima de la edificación viene establecida, en su caso, en la ordenanza particular correspondiente.

Artículo 21º.

Se permitirá, con carácter excepcional y justificadamente, el acceso rodado a través de los espacios libres a las parcelas que ocupen manzanas completas, que tengan dos o más fachadas y estén rodeadas en más del 50% de espacios libres, sin que en ningún caso pueda hacerse un uso privativo de dichos espacios ni limitar el paso público por ellos.

Para ello, en tanto no se regulen por una ordenanza municipal, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. Se deberá acreditar la inviabilidad de acceso a la parcela desde la vía pública o salida desde el interior de la misma hacia el citado viario público y que de no ser así se causará un grave perjuicio al complejo a edificar, bien porque las dimensiones de los aparcamientos requieren de más de una salida, o bien porque dichos accesos mejoran las condiciones de tráfico de la urbanización.

2. El paso de acceso/salida al complejo edificatorio deberá ser dimensionado de tal forma que su ancho sea el estrictamente necesario para propiciar el acceso al citado complejo. En cualquier caso, solo se dispondrá de un solo carril de entrada-salida (caso de accesos rodados), no autorizándose en ningún caso doble carril. El trazado del paso será el óptimo para ocupar la mínima superficie sobre el espacio libre.

3. En caso de que la franja de espacio libre a ocupar por el acceso/salida sea de ancho variable, la disposición del acceso al establecimiento se procurará disponer en el tramo de menor ancho.

4. En complejos edificatorios existentes o por necesidades derivadas de su adaptación a normativas sobrevenidas o derivadas del cumplimiento de las exigencias legales en relación con la accesibilidad y/o la seguridad, podrá ser ocupado el espacio libre siempre que quede debidamente acreditado.

5. El diseño del trazado del acceso deberá ser autorizado por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana con carácter previo a su ejecución material, al objeto de asegurar que dicho acceso quede integrado en el conjunto del espacio libre en el que se inserte, sin perjuicio de la salvaguarda de su seguridad y funcionalidad.

C-CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 22º.

Las zonas libres de cada parcela restantes de la ocupación máxima permitida, deberán ajardinarse, al menos, en un 25% de su superficie.

Artículo 23º.

Jardinería:

a) Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior peatonal.

b) La jardinería es obligatorio orientarla hacia las especies características de la región.

Artículo 24°.

Se prohíben los desmontes en las zonas de jardín que alteren fuertemente la configuración del terreno.

Artículo 25°.

Se cuidará de manera especial el acabado de las cubiertas y se prohíbe:

a) Las impermeabilizaciones de las cubiertas estarán siempre bajo un material de acabado, permitiéndose la granulada.

b) Todo acabado brillante que pueda ocasionar reflejos importantes.

Artículo 26°.

No se permite la colocación de depósitos de agua en cubierta, salvo si están incluido en el volumen determinado por el espacio comprendido entre el faldón de la cubierta inclinada del edificio y el último forjado.

Artículo 27°.

Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vistas exteriores, presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación, y se cerrarán con muros, celosías o pantallas.

Artículo 28°.

Los tendederos no serán visibles desde el exterior.

Artículo 29°.

Si existiera muro de cerca de las parcelas éste sería de una altura máxima de 0,65 m. y sobre él se podrían levantar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2 m.

Artículo 30°.

En caso de terrenos en pendiente se escalonará de forma que los escalones en ningún punto superen el metro de altura.

Estos muros irán recubiertos exteriormente con piedra, lajas etc., ripiadas.

Artículo 31°.

No existirá ninguna fachada ciega.

Artículo 32°.

Los muros de contención de tierras si son vistos deberán ser tratados con mampostería ripiada de piedra del lugar, laja, etc.

Artículo 33°.

El muro de cerca del solar de las parcelas que lindan con paseo peatonal comprendido entre ellas, además de la limitación en altura no podrá ser vallado con una verja que impida la visión hacia el interior (la característica principal de dicha verja debe ser la transparencia) además de las que le son propias por la función que ejercen.

D- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Artículo 34º.

Las aguas pluviales no podrán verterse a la red de saneamiento.

Artículo 35º.

Se dispondrán en cada parcela de un compartimento, con objeto de albergar los recipientes de desperdicios y basuras de la parcela hasta la recogida por los servicios municipales de limpieza. En las condiciones recogidas en el PGO.

E- CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.

Artículo 36º.

Al objeto de favorecer la eficiencia energética, la sostenibilidad, la gestión y la revalorización de residuos y la reducción de la huella de carbono, y como modificación en lo pertinente de las limitaciones del Artículo 49.3 del Plan General de Ordenación vigente, en el subsuelo de todo el ámbito del Plan Parcial, salvo que se trate de zonas verdes o espacios libres públicos, podrán ubicarse construcciones e instalaciones destinadas a la implantación de producción de energías renovables, el tratamiento de aguas y la valorización de residuos, todas ellas compatibles con su localización y con las edificaciones, en su caso. Las instalaciones podrán sobresalir en superficie en la menor medida posible cuando así fuere necesario para acceso, registro, conservación y mantenimiento, y por exigencias de las normativas sectoriales, siempre con características que sean compatibles con el destino del suelo.

Tales construcciones e instalaciones, con sus correspondientes redes, cumplirán con las normativas sectoriales que resulten de aplicación, y se legitiman porque redundan en beneficio de los objetivos antes señalados, preferiblemente al servicio del ámbito del Plan Parcial, y sin perjuicio de su conexión con los ámbitos colindantes, donde fuera posible compartir sus ventajas.

Con el mismo propósito, podrán ejecutarse redes soterradas de distribución, suministro, saneamiento, desalación, depuración, de tratamiento de aguas grises y cualquier otra que permita la reducción de la huella de carbono, el desarrollo de la economía circular, la disminución del consumo de recursos naturales, y la sostenibilidad en general.

Estas redes serán complementarias a las redes urbanas generales existentes, con las que podrán conectarse si así se justifica en los correspondientes proyectos, que habrán de autorizarse con los títulos habilitantes preceptivos, para alcanzar de forma más eficientes los objetivos enunciados.

DISPOSICIÓN FINAL

1. Las presentes Normas y las fichas urbanísticas anexas sustituyen en su totalidad a las Ordenanzas Reguladoras en Zona Turística Litoral del vigente Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en la Urbanización Meloneras 2A.

2. Asimismo, se sustituye el Plano de Ordenación número 39 del vigente Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, por el plano “Ordenación pormenorizada meloneras 2A” de este documento.

3. Habida cuenta de que el objeto de esta Modificación es la culminación de la Urbanización y la cesión de las parcelas de uso y dominio público al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, se establece el plazo para el cumplimiento de estos deberes de tres meses a partir de la entrada en vigor de esta modificación, de acuerdo a lo previsto en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA HB-1. (MM)							
SUPERFICIE (M ² .)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
106.849 M2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)	Comercial, Ocio (2)	40%	(3)	(4)	(5)	• Altura (6)

(1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.

- (2) Comercial, Ocio, cultural, recreativo, casino, lúdico
- (3) 67.612,19 m2e – Residencial Turístico.

2.500,00 m2e - Ocio, cultural, recreativo, casino, lúdico.

5.418,18 m2e – Equipamiento Comercial.

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)

- (4) La establecida en la legislación sectorial turística.
- (5) 7 Plantas. 30,00 m sobre rasante.

Se tomará la rasante 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 la última planta.

- (6) No será nunca inferior a 5,00 m en los linderos orientados al mar. En el resto de los linderos la separación mínima será de 3,00 m.

- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación.

- En un fondo de 25,00 m contados desde el Paseo Marítimo la edificación será como máximo de 2 plantas.

Ordenanza complementaria. (P.G.O.)

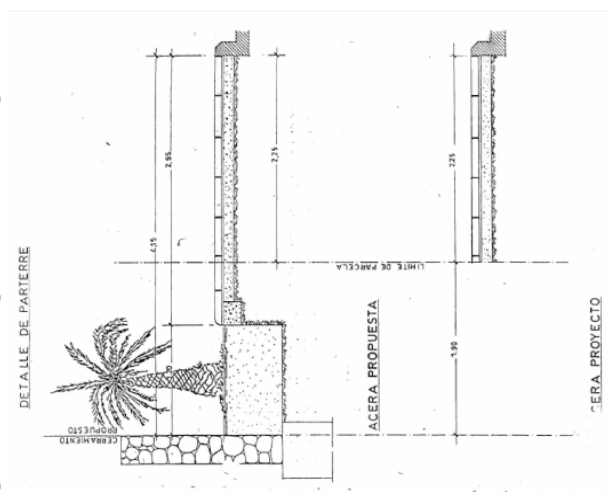
- a) Las áreas de la red viaria que limitan con estas parcelas se ampliarán hasta los 4,15 m de ancho y se ajustarán al detalle adjunto para el tratamiento de jardinería. (Ver detalle en la página siguiente).

- b) En el interior de las parcelas, en los 3,00 m contiguos al vial, se plantarán árboles de porte.

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.

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELAS HB-3 y HB-4 (MM)							
SUPERFICIE (M ² .)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
HB-3: 62.349 m2 HB-4: 62.084 m2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)	_____	40	(2)	(3)	(4)	• Altura (5)

- (1)

Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria
- (2)

Parcela HB-3:.....40.290,70 m2e - Residencial Turístico.
Parcela HB-4:.....28.817,32 m2 e- Residencial Turístico.
- Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)
- (3)

La establecida en la legislación sectorial turística.
- (4)

Hotel : 7 Plantas, 30,00 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.
- (5)

Bungalows: 2 Plantas, 8,00 mts. a pretil de azotea, 10,00 mts. a coronación techo inclinado.

No serán nunca inferiores a 5,00 mts. en los linderos orientados al mar, en el resto de los linderos la separación mínima será de 3,00 mts.

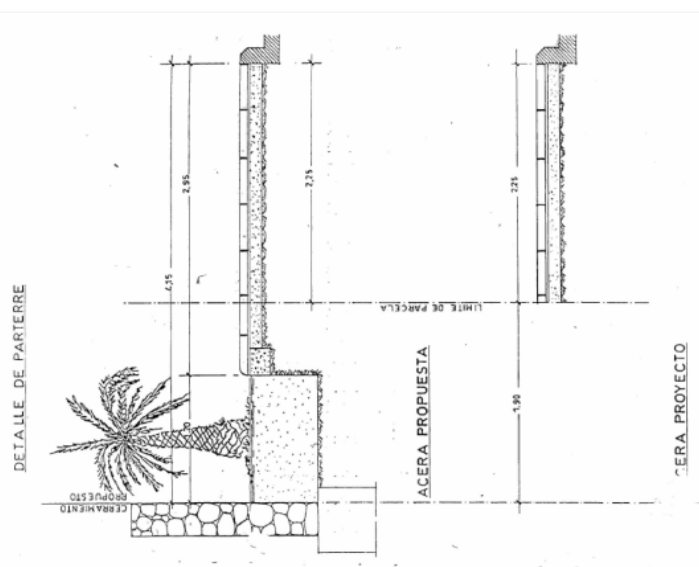
- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación.

- En un fondo de 25,00 m contados desde el Paseo Marítimo la edificación será como máximo de 2 plantas.

Ordenanza complementaria: (P.G.O)

- 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.

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética. Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA H-2 (PGO)							
SUPERFICIE (M ² .)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
56.879,00	Establecimiento Turístico Alojativo (1)	_____	40	(2)	(3)	7 Plantas (4)	• Altura (5)

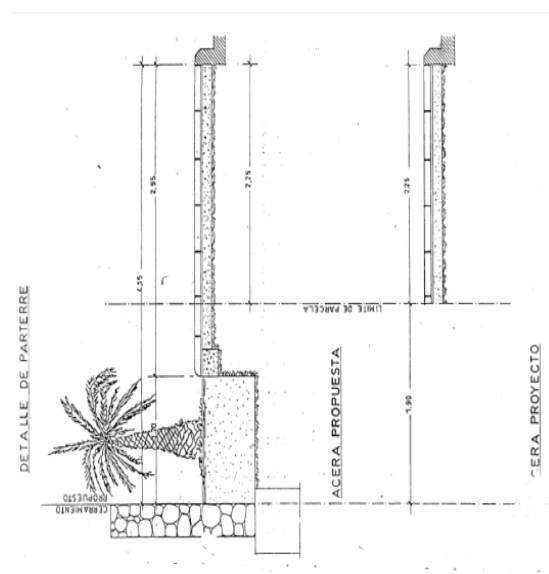
- (1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria
- (2) 39.363,97 m² e – Hotel - Complementario.

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)

- (3) La establecida en la legislación sectorial turística
- (4) 7 Plantas, 30,00 mts. sobre la rasante
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.
- (5) No serán inferiores a 5,00 mts. en los linderos orientados al mar, en el resto de los linderos la separación mínima será de 3,00 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: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación.
- 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 En el caso de agrupación de parcelas se suprime el retranqueo entre las mismas

- Ordenanza complementaria: (P.G.O)

- 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, (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.



Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA APHB1. (MM)								
SUPERFICIE (M ² .)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDA D (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS	
46.109 M2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)		40%	(2)	(3)	(4)	>= Altura (Mín. 3,00 m)	

(1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.

(2) 30.934,73 m2 e

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)

(3) La establecida por la legislación sectorial turística.

(4) 7 Plantas. 30,00 m 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 la última planta.

- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO
- Esta parcela se podrá agrupar con la parcela colindante a efectos de desarrollar una única actuación, y en cuyo caso se suprime la separación a linderos entre ambas parcelas.

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA APHB2. (MM)								
SUPERFICIE (M ² .)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDA D (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS	
71.092 M2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)	(2)	40%	(3)	(4)	(5)	>= Altura (Mín. 3,00 m)	

1. Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.
2. Comercial
3. 46.659,43 m2e Residencial Turístico y complementario.

3.589,19 m2e Comercial

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)

4. La establecida por la legislación sectorial turística.

5. Hotel: 7 Plantas, 30,00 m 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 la última planta.

- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del Plan General de Ordenación.

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA APHB3 (MM)								
SUPERFICIE (M ² .)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDA D (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS	
56.136,95 m2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)		40%	(2)	(3)	(4)	>= Altura (Mfin. 3,00 m)	

- (1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.
- (2) 33.690,02 m2e

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)

- (3) La establecida por la legislación sectorial turística.

- (4) 7 Plantas. 30,00 m 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 la última planta.

- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO

- Esta parcela se podrá agrupar con la colindante APHB4 a efectos de desarrollar una sola actuación, en cuyo caso se suprime la separación a linderos ente ambas.

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA APHB4 (MM)								
SUPERFICIE (M ² .)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDA D (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS	
25,494,05 m2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)		40%	(2)	(3)	(4)	>= Altura (Mín. 3,00 m)	

- (1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.
- (2) 18.865,43 m2e (resultantes de trasvasar 3,500 m2e a la B 5-2)

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)

- (3) La establecida por la legislación sectorial turística.

- (4) 7 Plantas. 30,00 m 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 la última planta.
- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO
 - Esta parcela se podrá agrupar con la colindante APHB3 a efectos de desarrollar una sola actuación, en cuyo caso se suprime la separación a linderos ente ambas.

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA B1. (MM)								
SUPERFICIE (M².)	CARACTERISTICO	USO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDA D (M²/M²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION A LINDEROS
B1: 37,699 m2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)			40%	(2)	(3)	2 Plantas (4)	(5)

- (1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.

(2) 17.066,02 m2e

(3) La establecida en la legislación sectorial turística.

(4) Altura máxima sobre rasante: 8,00 m (a pretil de azotea)
Altura máxima edificación: 10,00 m (coronación techo inclinado)

(5) >= 5,00 m en todos sus linderos a calle y 3,00 m al resto de los linderos.
- Aparcamientos: Según legislación turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO
- Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA B2. (MM)								
SUPERFICIE (M ² -)	CARACTERISTICO	USO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDA D (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION A LINDEROS
B 2.; 37.302 m2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)			40%	(2)	(3)	2 Plantas (4)	(5)

- (1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.
- (2) 16.931,61 m2e
- (3) La establecida en la legislación sectorial turística.
- (4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante del vial superior cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos del número de plantas y de la altura máxima.
Altura máxima sobre rasante: 8,00 m (a pretil de azotea)
Altura máxima edificación: 10,00 m (coronación techo inclinado)
- (5) Sobre la mayor de las alturas establecidas, y hasta un máximo de 5,00 m, podrán sobresalir elementos singulares tales como cuartos de maquinaria de ascensores, cajas de escaleras, elementos decorativos aislados, cresta de cúpulas, etc. El pretil ciego en el caso de cubiertas ajardinadas podrá sobresalir hasta 1,00 m 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 superar cualquier línea que, arrancando en el lindero de la calle inferior y a nivel de la misma, forme un ángulo de 30º con la horizontal.
- (5) >= 5,00 m en todos sus linderos a calle y 3,00 m al resto de los linderos.
- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA B3. (PGO)						
SUPERFICIE (M².)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDA D (M²/M²)	DENSIDAD	ALTURA SEPARACION A LINDEROS
B3.: 21.247 m2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)		40%	(2)	(3)	2 Plantas (4) (5)

- (1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.
- (2) 9.504,53 m2e
- (3) La establecida en la legislación sectorial turística.
- (4) Altura máxima sobre rasante: 8,00 m (a pretil de azotea)
Altura máxima edificación: 10,00 m (coronación techo inclinado)
- (5) >= 5,00 m en todos sus linderos a calle y 3,00 m al resto de los linderos.

- Aparcamientos: Según legislación turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA B4-1. (MM)								
SUPERFICIE (M ² .)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDA D (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS	
13.400 M2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)		40%	(2)	(3)	2 Plantas (4)	(5)	

- (1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.
- (2) 4.197,36 m2e. El incremento trasvasado de 678,30 m2 corresponderá a las sub-parcelas Fase I (300 m2), Fase 3.1 (266,30 m2) y Fase 3.2 (112 m2)
- (3) La establecida en la legislación sectorial turística.
- (4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante del vial superior cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos del número de plantas y de la altura máxima, siempre que las plantas bajo rasante se destinen a usos alojativos o complementarios de carácter lucrativo.

Altura máxima sobre rasante: 8,00 m (a pretil de azotea)

Altura máxima edificación: 10,00 m (coronación techo inclinado)
- (5) >= 5,00 m en todos sus linderos a calle y 3,00 m al resto de los linderos.

- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA B4-2. (MM)								
SUPERFICIE (M ² .)	CARACTERISTICO	USO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDA D (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION A LINDEROS
36.632 M2		Establecimiento Turístico Alojativo (1)		40%	(2)	(3)	2 Plantas (4)	(5)

- (1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.
- (2) 16.626,71 m2e
- Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012) .
- (3) La establecida en la legislación sectorial turística.
- (4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante del vial superior cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos del número de plantas y de la altura máxima, siempre que las plantas bajo rasante se destinen a usos alojativos o complementarios de carácter lucrativo.

Altura máxima sobre rasante: 8,00 m (a pretil de azotea)
Altura máxima edificación: 10,00 m (coronación techo inclinado)

Sobre la mayor de las alturas establecidas, y hasta un máximo de 5,00 m, podrán sobresalir elementos singulares tales como cuartos de maquinaria de ascensores, cajas de escaleras, elementos decorativos aislados, cresta de cúpulas, etc. El pretil ciego en el caso de cubiertas ajardinadas podrá sobresalir hasta 1,00 m 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 superar cualquier línea que, arrancando en el lindero de la calle inferior y a nivel de la misma, forme un ángulo de 30º con la horizontal.

- (5) >= 5,00 m en todos sus linderos a calle y 3,00 m al resto de los linderos.
- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO
- Esta parcela esta afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA B 5.1 y B 5.3 (PGO)						
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA SEPARACION A LINDEROS
B 5.1: 12.418 m2 B 5.3.1: 7.871,85 m2 B 5.3.2: 7.776,15 m2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)		40%	(2)	(3)	2 Plantas (4) (5)

- (1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.
- (2) 5.616,84 m2e en B 5.1; 3.565,12 m2e en B 5.3.1 y de 3.521,77 m2e en B 5-3.2
- (3) La establecida en la legislación sectorial turística.
- (4)

Altura máxima sobre rasante: 8,00 m (a pretil de azotea)

Altura máxima edificación: 10,00 m (coronación techo inclinado)
- (5) >= 5,00 m en todos sus linderos a calle y 3,00 m al resto de los linderos.

- Aparcamientos: Según legislación turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA B.5-2. (MM)								
SUPERFICIE (M ² .)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDA D (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS	
15.472 M2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)		40%	(2)	(3)	2 Plantas (4)	(5)	

- 1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.
- 2) 10.967,36 M2e, resultante del trasvase de 3.500 m2e de la APHB4 y de 1.800 m2e de la VU suprimida que se añaden a los 5.667,36 m2e de la parcela original.
- 3) La establecida en la legislación sectorial turística.

4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante del vial superior cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos del número de plantas y de la altura máxima.

Altura máxima sobre rasante: 8,00 m (a pretil de azotea)

Altura máxima edificación: 10,00 m (coronación techo inclinado)

Sobre la mayor de las alturas establecidas, y hasta un máximo de 5,00 m, 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 1,00 m 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 superar cualquier línea que, arrancando en el lindero de la calle inferior y a nivel de la misma, forme un ángulo de 30º con la horizontal.
- 5) >= 5,00 m en todos sus linderos a calle y 3,00 m al resto de los linderos.

- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO

- Esta parcela se podrá desarrollar conjuntamente con la parcela H2 (21) colindante, conservando la edificabilidad que resulte para ambas parcelas, pudiéndose redistribuir a través de un estudio de detalle. En caso de agrupación de parcelas, se suprime el retranqueo entre ambas.

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA CRU-1B. (MM).								
SUPERFICIE (M ² .)	CARACTERISTICO	USO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
48.832 M2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)		(2)	40%	(3)	1.200 Plazas	(4)	5,00 m (5)

- (1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.

(2) Comercial, Ocio, Cultural, Recreativo, Casino, Lúdico, Administrativo.

(3) Uso Turístico Alojativo y complementarios: 34.830 m2

Uso Comercial: 5.359,94 m2e, pudiendo destinarse esta edificabilidad a uso Turístico Alojativo.

Uso Ocio, Lúdico, Recreativo: 1.520 m2e, pudiendo destinarse esta edificabilidad a uso Turístico Alojativo.

Uso Administrativo: 7.500 m2e, pudiendo destinarse esta edificabilidad a uso Turístico Alojativo.

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)

(4) 7 Plantas en Uso Turístico Alojativo y Uso Administrativo. 3 Plantas para el resto de los usos.

30,00 m en Uso Turístico Alojativo y Uso Administrativo y 15,00 m en el resto de los usos.

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 la última planta.

(5) 5,00 m a la parcela CRU1-A (Palacio de Congresos) para todos los usos.

5,00 m en el resto de linderos para el uso turístico alojativo.

Ninguno en el resto de linderos para el uso comercial u otros usos complementarios.

- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación.

- Esta parcela podrá agruparse con la parcela CRU2 colindante para desarrollar un proyecto conjunto, en cuyo caso se eliminará la separación a linderos entre ambas.

- Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

- Esta densidad es conforme a la autorización previa de 3 de julio de 2018

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA CRU2. (MM)						
SUPERFICIE (M ² .)	USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPLEMENTARIOS	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA
42.811 M2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)	(2)	40%	(3)	(4)	(5)
						(6)

1. Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.

2. Comercial. Ocio, cultural y lúdico.

Los compatibles al uso característico o principal, en la proporción máxima establecida en el Plan General de Ordenación.

3. Uso Turístico Alojativo y complementarios: 16.175,89 m2e

Uso Comercial, Ocio, Cultural y Lúdico: 2.050,87 m2e, pudiendo destinarse esta edificabilidad a uso Turístico Alojativo.

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)

4. La establecida por la legislación sectorial turística.

5. 7 Plantas en Uso Turístico Alojativo; 3 Plantas para el Uso Comercial.

Altura máxima cuerpo principal edificado: 30.00 m en Uso Turístico Alojativo y 15.00 m para el Uso Comercial.

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 la última planta.

6. 5.00 m a la parcela CRU1-B para todos los usos.

5,00 m en el resto de linderos para el uso turístico alojativo.

Ninguno en el resto de linderos para el uso comercial, u otros usos complementarios.

- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación.

- Esta parcela podrá agruparse con la parcela CRU1-B colindante para desarrollar un proyecto conjunto, en cuyo caso se eliminará la separación a linderos entre ambas.
- Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA CRU1-A (MM)						
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	SEPARACION LINDEROS
27.448,00	Cultural (1)	_____	60	16.440 m2e	_____	30 m. (2)

- (1) Cultural, ocio, deportivo, con destino a Palacio de Congresos, ocio y deportivo.
- (2) 5,00 mts. a parcela CRU1-B y 3,00 mts. al resto de los linderos.

- Aparcamientos: 247 unidades

PARCELA C-1 (PGO)						
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	SEPARACION LINDEROS
14.379,00	Comercial (1)	(2)	60	(3)	_____	3 Plantas (4) ninguno

- (1) Locales comerciales, bares-caféterías, restaurantes, espacios lúdicos, etc.
- (2) Solo se permitirán los usos complementarios al uso principal
- (3) 11.764,25 m²e.
- (4) Se permiten elementos aislados en cubierta que conformarían una 4-º planta, en un máximo del 20% de la misma.
Tomando como rasante la calle superior, solo podrá sobresalir de la misma los cuerpos que formarían la 4ª planta en un 20%, siendo la altura máxima de 15,00 mts.
- Aparcamientos: 1 Unidad cada 50 m²e
- En esta parcela se dejarán aparcamientos en el interior para uso público de servicio a la playa y dominio privado, debiendo cumplir los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.
- Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA C-2 (MM)							
SUPERFICIE (M ² .)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
7.746,00	Comercial (1)	_____	70	(2)	_____	2 Plantas, 10,00 mts.(3)	ninguno (4)

- (1)

Comercial, administrativo y lúdico, con destino a locales comerciales, oficinas, despachos, atracciones, etc.
- (2)

6.241,57 m²e
- (3)

A parte superior del forjado de cubierta, (P.G.O.U)
- (4)

Ninguna, sin embargo, se retranqueará la edificación en planta baja 3,00 mts. para formar un porche cubierto con forjado.
En estos 3,00 mts. no se permitirá ningún tipo de elemento constructivo o no que dificulte el paso, solo los pilares que conforman la estructura. Estos porches no contabilizarán como superficie construida.
- Apareamientos: 1 unidad cada 50 m²e
Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

PARCELA C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8 (MIM)							
SUPERFICIE (M ²).	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
3.325,00	Comercial lúdico(1)	_____	100	0,80 (2)	_____	1 Planta, 6,00 mts.	_____

- (1)

Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes.
- (2)

2.660,00 m²e .
- Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.

PARCELA C-3-4 (MM)							
SUPERFICIE (M²).	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M²/M²)	VOLUMEN (M³/M²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
1.190,00 (1)	Comercial lúdico(21)	_____	100	0,80 (2)	_____	1 Planta, 6,00 mts.(4)	_____

- (1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m2 y C3-4 de 475 m2
- (2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes..
- (3) 952,00 m²e
- (4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante de, paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos el número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial .
- Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELAS D1-A, D1-B, D2 y D3							
SUPERFICIE (M ² .)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
D1-A : 12.072 D1-B : 11.668 D2 : 45.070 D3 : 16.490	Dotacional (1)	—	—	—	—	—	—

1. Dotacional en todas sus categorías
Se permitirá la segregación de parcelas según proyecto.
Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

PARCELAS Zonas Verdes (ZV) y Espacios Libres Públicos (EL)							
SUPERFICIE (M ² .)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
Según cuadro	Espacios Libre Público	—	—	—	—	—	—

Le será de aplicación el artículo 21 de la normativa específica de Meloneras 2A.

	Parcela	Superficie
1	HB-1 (Costa Meloneras)	106.849,00
2	HB-3 (RIU)	62.349,00
3	HB-4 (RIU)	62.084,00
4	H-2 (Villa del Conde)	56.879,00
5	APHB-1	46.109,00
6	APHB-2 (Baobab)	71.092,00
7	APHB.3	56.136,95
8	APHB-4	25.494,05
9	B1 (Bahía Meloneras)	37.699,00
10	B2 (H10)	37.302,00
11	B3 (Bahía Meloneras 2)	21.247,00
12	B4.1 (Casas de Vacaciones)	13.400,00
13	B4.2	36.632,00
14	B5.1 (Cay Beach)	12.418,00
15	B5.2	15.472,00
16	B 5.3.1 (Cay Beach)	7.871,85
17	B 5.3.2	7.776,15
18	CRU 1A (Palacio Congresos)	27.448,00
19	CRU 1 B	48.832,00
20	CRU 2	42.811,00
21	C1 (Playa Meloneras)	14.379,00
22	C2 (Varadero)	7.746,00
23	C3	3.325,00
24	C 3.4	1.190,00
		822.542,00

Dotaciones	
Dot-1 A	12.072,00
Dot-1 B	11.668,00
Dot-2	45.070,00
Dot-3	16.490,00
Total	85.300,00

Zonas Verdes		Espacios Libres	
ZV-1	13.743,00	EL-1	3.216,00
ZV-2	5.793,00	EL-2	6.903,00
ZV-3	8.458,00	EL-3	12.169,00
ZV-4	3.047,00	EL-4	3.053,00
ZV-5	18.825,00	EL-5	10.449,00
ZV-6	8.137,00	EL-6	33.283,00
ZV-7	30.493,00	EL-7	1.486,00
ZV-8	5.000,00	EL-8	807,00
		EL-9	1.616,00
		EL-10	548,00
		EL-V	6.691,00
Total	93.496,00	Total	80.221,00
Total Espacios Libres Públicos			173.717,00

