

I. Disposiciones generales

Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial

3331 *DECRETO 109/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el «Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo (municipio de La Oliva, Fuerteventura)».*

Mediante Decreto 15/2012, de 17 de febrero, se aprobó el primer Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística (en adelante, PMMI) de Corralejo.

Con posterioridad, la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial ha formulado un segundo PMMI para este núcleo turístico, redactado en consonancia con el primer Plan, con la finalidad de ofrecer cobertura a las actuaciones, públicas y privadas, de sustitución, rehabilitación de la planta de alojamiento o infraestructura turística y de remodelación urbanística, mediante la delimitación de actuaciones de transformación urbanística, con el objetivo amplio de la renovación turística de Corralejo.

Dicha iniciativa cuenta con amparo en el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en cuyo apartado 1 se dispone que los PMMI son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, estableciendo la ordenación completa de su área de intervención, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita.

El presente expediente ha sido sometido a los trámites de información pública (BOC nº 25, de 6 de febrero de 2015), de consulta al Cabildo Insular de Fuerteventura, al Ayuntamiento de La Oliva, a la Viceconsejería de Turismo y las entidades representativas de los agentes sociales y económicos afectados, y al trámite de consulta interadministrativa. Asimismo, se ha sometido el documento a la preceptiva evaluación ambiental estratégica.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), en sesión de 11 y 12 de mayo de 2015, acuerda aprobar la memoria ambiental, informar favorablemente el documento del Segundo PMMI de Corralejo, e informar las alegaciones presentadas.

En el Boletín Oficial de Canarias nº 97, de 22 de mayo de 2015, ha sido publicada la aprobación de la Memoria Ambiental por acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 11 y 12 de mayo de 2015.

En su virtud, y de conformidad con las disposiciones citadas y demás normativa vigente de aplicación, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, y previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2015,

DISPONGO:

Artículo 1.- Aprobar el «Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo (municipio de La Oliva, Fuerteventura)».

Artículo 2.- Ordenar la publicación del presente Decreto y de su anexo, que incorpora la normativa del citado plan, en el Boletín Oficial de Canarias.

Disposición final única.- Entrada en vigor.

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Dado en Santa Cruz de Tenerife, a 22 de mayo de 2015.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Paulino Rivero Baute.

EL CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL,
Domingo Berriel Martínez.

2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, La Oliva, Fuerteventura

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto.
- Artículo 2. Ámbito de Actuación.
- Artículo 3. Alcance y vigencia.
- Artículo 4. Documentación.
- Artículo 5. Interpretación y jerarquía de las normas.

CAPÍTULO II RÉGIMEN DE USOS

- Artículo 6. Régimen de los usos.
- Artículo 7. Tipificación de los usos.
- Artículo 8. Clases de usos.
- Artículo 9. Uso Residencial.
- Artículo 10. Uso Turístico.
- Artículo 11. Uso terciario.
- Artículo 12. Uso espacio libre público.
- Artículo 13. Uso dotacional.
- Artículo 14. Red viaria.
- Artículo 15. Uso ambiental.

CAPÍTULO III PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

- Artículo 16. Determinaciones relativas a la especialización de usos.
- Artículo 17. Parámetros de ordenación.
- Artículo 18. Actuaciones edificatorias.
- Artículo 19. Accesibilidad universal y eficiencia energética.
- Artículo 20. Tipos de intervenciones privadas y públicas.
- Artículo 21. Intervenciones en el espacio privado.
- Artículo 22. Intervenciones en el Espacio Público.
- Artículo 23. Deberes del promotor.
- Artículo 24. Materialización de la edificabilidad derivada de los incrementos.
- Artículo 25. Ocupación en suelo y subsuelo.
- Artículo 26. Retranqueos.

- Artículo 27. Estándar de densidad de parcelas.
- Artículo 28. Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.
- Artículo 29. Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público hidráulico.
- Artículo 30. Determinaciones en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura.
- Artículo 31. Afección Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento.

CAPÍTULO IV MEDIDAS AMBIENTALES.

- Artículo 32. Medidas genéricas de protección ambiental.
- Artículo 33. Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo.
- Artículo 34. Medidas para la vegetación y la fauna.
- Artículo 35. Medidas para el patrimonio cultural.
- Artículo 36. Medidas para la mejora del paisaje.
- Artículo 37. Medidas para la mejora de la movilidad y la accesibilidad.
- Artículo 38. Medidas para integrar los nuevos crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras.

CAPÍTULO V EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN

- Artículo 39. Convenios.
- Artículo 40. Plazos de ejecución.
- Artículo 41. Órgano y forma de gestión.

CAPÍTULO VI MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

- Artículo 42. Planeamiento vigente en el municipio de La Oliva.
- Artículo 43. Alteraciones de Planeamiento vigente.
- Artículo 44. Incorporación de las modificaciones en los instrumentos de ordenación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única. Aplicación de los estándares de densidad en los establecimientos turísticos de alojamiento susceptibles de acogerse a los incentivos de densidad de parcela del artículo 12 de la Ley 2/2013.

ANEXO DE CONDICIONES ESTÉTICAS

- Artículo 1. Condiciones reguladoras de la estética exterior de las edificaciones del frente comercial de la Avenida Nuestra Señora del Carmen.
- Artículo 2. Condiciones reguladoras de la estética exterior de los establecimientos comerciales y del uso de terraza y zonas privadas con actividad comercial.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

1. El Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de Corralejo, en adelante Segundo Plan de Modernización, tiene como objeto viabilizar la renovación urbana, la especialización de usos, así como las actuaciones de recualificación, mejora, rehabilitación, renovación y sustitución de los establecimientos turísticos regulando los procesos de recualificación de los núcleos turísticos.
2. La finalidad de este segundo Plan de Modernización desde un punto de vista general es desarrollar el modelo turístico del destino y ofrecer cobertura a nuevas actuaciones públicas y privadas definidas en el artículo 3.1 y 3.2 de esta Normativa.

Con carácter específico, se pretende llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- a. Evitar y, en su caso, reconducir la residencialización de las áreas turísticas, apostando por una ciudad turística con calidad e identidad, mediante la especialización de usos en la práctica totalidad del ámbito de actuación, distinguiendo suelos de uso turístico y suelos de uso residencial; todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 25 de la Ley 2/2013, según se recoge en el plano O.1.2 Especialización de usos.
- b. La renovación urbana mediante Intervenciones privadas de renovación, mejora, cualificación e incremento de los Establecimientos Turísticos de alojamiento y complementarios, así como en las áreas comerciales, según se recoge en el fichero urbanístico de esta normativa relativo a las intervenciones en el espacio privado.
- c. La renovación urbana mediante la recualificación y mejora de parte de los viarios y espacios libres públicos, según se recoge en el fichero urbanístico de esta normativa relativo a las intervenciones en el espacio público.

- d. Mejorar la imagen del núcleo turístico consolidado, fundamentada en las singularidades del núcleo y así como lograr unos servicios públicos satisfactorios.
- e. Estimular el desarrollo de la cultura empresarial.

Artículo 2. Ámbito de Actuación.

El ámbito de actuación del segundo PMM queda definido en el plano "O-1.1. Ámbito de actuación y ámbito de rehabilitación, regeneración y renovación turística."

Artículo 3. Alcance y vigencia.

1. El Plan de Modernización será de aplicación a las actuaciones, públicas y privadas, que conlleven rehabilitación, renovación, sustitución, con o sin traslado, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico, tanto de alojamiento como de los servicios e infraestructuras turísticas, así como las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y aquellas que contribuyan a la especialización de uso turístico, en el ámbito de actuación definido en el artículo anterior.
2. El presente Plan de Modernización establece determinaciones tendentes a la especialización de usos turístico o residencial con carácter exclusivo, evitando la coexistencia de ambos usos en la misma parcela; en consecuencia será de aplicación a las actuaciones destinadas a dicha especialización.
3. El Plan de Modernización, es un instrumento de ordenación urbanística que complementa y, en su caso, sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes, modificando en su ámbito de actuación todo aquello que contradiga a las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente y legitima los actos de ejecución y usos del suelo, que sean conformes a la ordenación que establece.
4. El presente Plan es inmediatamente ejecutivo una vez haya entrado en vigor con arreglo a lo dispuesto legalmente y su vigencia será indefinida.

5. Durante la vigencia de este Plan se podrán llevar a cabo, en su ámbito territorial de aplicación, cualquier actuación de las señaladas en el apartado 1 y 2 de este artículo que no requiera una alteración de las determinaciones contenidas en este Plan de Modernización. Para las propuestas de actuaciones que sí requiera esa alteración, o que así esté dispuesto específicamente en este Plan, se deberá proceder a su modificación o revisión.

Artículo 4. Documentación.

1. El Plan de Modernización está integrado por los siguientes documentos:
 - a) Tomo I. Memoria
 - b) Tomo II. Normativa y Fichero urbanístico y Anexo de Condiciones Estéticas.
 - c) Tomo III. Planos
 - d) Tomo IV. Estudio Económico- Financiero
 - e) Tomo V. Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA)
 - f) Tomo VI Memoria Ambiental

Artículo 5. Interpretación y jerarquía de las normas.

1. Los distintos documentos del Plan de Modernización integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y gráficos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del plan y teniendo en cuenta la realidad social del momento en que se apliquen. Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por su relación con los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados. Sin embargo no debe pretenderse deducir de éstos últimos (trazos o tramas) precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.

2. En todo caso, se considerará siempre una jerarquía de fuentes interpretativas en el siguiente orden:
 - a) Descripción o cuantificación expresa en forma escrita, normativa fichero urbanístico y memoria, prevaleciendo en todo caso las determinaciones de la normativa y fichero urbanístico sobre las de la memoria. (La normativa siempre tendrá primacía sobre lo dispuesto en los demás textos escritos y planimetría).
 - b) Planos.
 - c) Criterios generales de planeamiento.
 - d) Si apareciesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que determinase el plano de escala más cercana a la realidad. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.
3. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos del apartado siguiente subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan de Modernización, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DE USOS

Artículo 6. Régimen de los usos.

1. En todo el ámbito de este Segundo Plan de Modernización, a cualquier actuación de las señaladas en el artículo 3.1 y 3.2 de esta Normativa, se le aplicará el régimen que se establece a continuación respecto a los usos residencial, turístico, terciario, dotacional, equipamiento y espacio libre, manteniéndose para el resto de usos los regulados en el planeamiento vigente.
2. La calificación de las distintas parcelas se regirá con arreglo a lo dispuesto en el planeamiento municipal vigente, excepto en aquellas parcelas a las que se asignan otros usos característicos, conforme se determina en las fichas contenidas en el presente Plan.

3. Las condiciones de aplicación de los usos establecidos para cada zona de ordenanza por el planeamiento municipal vigente se mantienen en el ámbito de actuación del presente Plan, con las modificaciones que se introducen en este Plan de Modernización.

Artículo 7. Tipificación de los usos.

1. En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, se tipifican los usos con arreglo a los criterios siguientes:
 - a. Uso característico: Es aquel uso característico o dominante de implantación mayoritaria en la parcela o edificación concreta, teniendo la consideración de uso de implantación prioritaria en éstas, pudiendo servir de referencia para las condiciones de implantación de otros usos admisibles en base a la fijación de una fracción, relación o porcentaje de él.
 - b. Uso compatible: Son aquellos que se pueden implantar en cualquier parcela o edificación concreta, en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico, no implica su libre implantación, sino únicamente la aceptación de que su presencia puede ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros de uso característico. Este Plan impulsa la aceptación de aquellos usos compatibles con el fin de una adecuación diferenciada de los espacios correspondiente al modelo turístico propuesto.
 - c. Uso consolidado: Se entiende por uso consolidado, los usos existentes en una parcela o edificación que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos o autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de legalidad sobrevenida, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad, resultaren disconformes, aunque no necesariamente incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación. Con carácter general, se admitirán cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean

necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 16 de esta normativa.

- d. Uso prohibido: Es todo uso cuya implantación se considera incompatible con el uso característico en el ámbito espacial en el que se pretenda implantar.

Artículo 8. Clases de usos

1. A efectos de este Plan de Modernización, se clasifican los siguientes usos, manteniéndose como válidos los regulados por el planeamiento urbanístico de aplicación que no se contemplan a continuación, regulándose cada uno de estos usos en las distintas zonas que conforman el ámbito de actuación del Segundo Plan de Modernización de Corralejo.

Artículo 9. Uso Residencial

1. Es el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas. Se entenderá por vivienda, en general, toda residencia destinada al alojamiento de personas que conforman un núcleo, con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
2. Según su organización en la parcela se distinguen las siguientes categorías:
 - a. Vivienda en edificación unifamiliar aislada:

Comprende el programa máximo que sea necesario para la familia, incluyendo despachos, estudios de profesiones liberales, así como las instalaciones de recreo familiar que puedan estar unidas a la vivienda.

La edificación constituirá una unidad de diseño. Si se incluye en el programa de vivienda un garaje, este se diseñara conjuntamente con el resto del edificio.

b. Vivienda en edificación unifamiliar agrupada.

Se permitirá la edificación de viviendas unifamiliares agrupadas en una sola parcela, siempre que el proyecto de todas ellas constituya una unidad de diseño.

Podrán distribuirse en parcela común, en parcelas individuales superiores o iguales a la mínima, e incluso en parcelas individuales con parte inseparable de una zona común.

La disposición de la edificación queda libre al mejor criterio de diseño, siempre que se cumplan las restantes normas de las presentes ordenanzas.

c. Vivienda en edificación colectiva.

Comprende un conjunto de viviendas en un edificio y parcela común, de forma que participen de accesos, estructura e instalaciones comunes en el interior del propio edificio.

Se permitirá el uso de la vivienda para despachos o estudios de profesiones liberales.

Artículo 10. Uso Turístico

1. Son usos turísticos aquellos que tienen como fin la prestación, a visitantes que se alojan temporalmente sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios. En consecuencia se definen como establecimiento turístico tanto los establecimientos de alojamiento, en sus distintas modalidades, tipologías y categorías, definidos en la normativa sectorial, así como los de equipamientos turísticos complementarios.

El uso turístico se admitirá exclusivamente cuando cumpla los requisitos previstos en la legislación turística canaria para el desarrollo de las actividades, así como contar con la pertinente autorización para el desarrollo de las actividades calificadas como turísticas según lo establecido en la Ley 7/95, de 6 de abril de Ordenación del turismo de Canarias y cuantas normas complementarias y de desarrollo sean de aplicación, así como la calificación concedida por la Administración competente.

2. Establecimiento turístico de alojamiento: El inmueble, conjunto de inmuebles o la parte de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turísticos, acompañados o no de otros servicios complementarios.

Los establecimientos turísticos de alojamiento se clasificaran en las siguientes **modalidades**:

- a. Hotelera. Entendido como el establecimiento turístico de alojamiento que ofrece servicios de alojamiento y alimentación.

Esta modalidad comprende la siguiente **tipología** de establecimiento dentro de ámbito de actuación del presente PMM:

- i. Hotel.

- b. Extrahotelera. El establecimiento turístico de alojamiento que ofrece servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios.

Esta modalidad integra las siguientes tipologías dentro del ámbito de actuación del PMM:

- ii. Apartamento: es el establecimiento extrahotelero compuesto por unidades de alojamiento dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

- iii. Villa: es el establecimiento extrahotelero compuesto por una o varias unidades de alojamiento de tipología edificatoria aislada, dotada de zonas verdes de uso privativo y del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

3. Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades de espectáculo, ocio y esparcimiento,

actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares, entendiéndose por este último cualquiera de los definidos en esta normativa siempre que de servicio al uso turístico.

4. Salvo prohibición o limitación expresa de este Plan de Modernización o legislación sectorial aplicable, en los establecimientos turísticos de alojamiento se admitirán como complementarios todos los usos relacionados con la actividad turística complementaria siempre que se acredite la vinculación de dichos usos al servicio del establecimiento turístico de alojamiento en el que se desarrolle, sin poder desvincular en ningún caso los establecimientos de alojamiento con los elementos de oferta complementaria.
5. En los establecimientos turísticos de alojamiento extrahoteleros, se podrá autorizar los usos relacionados con la actividad turística complementaria, siempre que se acredite la vinculación de dichos usos al servicio del establecimiento turístico de alojamiento en el que se desarrolle, sin poder desvincular en ningún caso los establecimientos de alojamiento con los elementos de oferta complementaria.

Artículo 11. Uso terciario.

1. Es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del comercio y la hostelería y restauración (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento, o similares, incluyendo los llamados servicios personales y las actividades específicas de almacenaje.
2. Los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías:
 - a. Comercial
 - b. Hostelería
 - c. Oficinas
 - d. Recreativo-Ocio

3. Comercial:

- a. Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, actividades relacionadas con la compra y venta de alimentos, géneros, bienes muebles o mercancías que se realiza en locales acondicionados al efecto, independientemente de que la actividad esté sujeta a concesión administrativa o regímenes especiales. etc. También forman parte de los usos comerciales, los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de oficinas.
- b. De acuerdo con lo establecido en el artículo 14 del Decreto 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial, se consideran Establecimientos Comerciales aquellos locales y construcciones e instalaciones de carácter fijo y permanente, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación, con o sin escaparates, en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial, sea ésta realizada por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que actúen por cuenta propia o ajena, dirigida a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico mercantil (artículo 3 Decreto 1/2012, de 21 de abril).
- c. En el ámbito de actuación del presente plan los establecimientos comerciales definidos anteriormente se integran en las siguientes tipologías:
 - i. Locales Comerciales: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento comercial independiente de dimensión no superior a mil doscientos cincuenta metros cuadrados (1.250m^2) de superficie de venta en comercios alimentarios y no alimentarios.
 - ii. Agrupación Comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales en la modalidad de locales comerciales, con acceso a

instalaciones comunes en forma de galerías, o integradas en un único edificio independiente.

- iii. Grandes Establecimientos Comerciales: se definen como tales aquellos con superficie útil de exposición y venta igual o superior a 1.250 metros cuadrados. En esta categoría se incluyen tanto las grandes firmas comerciales de venta de muebles, máquinas, ferretería, automóviles etc. como los hipermercados, entendidos como aquellos comercios unitarios en los que, bajo un régimen de autoservicio, se vende un amplio surtido de productos con marcado predominio de los alimentarios.
- iv. Centros Comerciales: la unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, como uso complementario establecimientos dedicados a actividades de ocio, restauración u otras.

Estarán sujetos a necesaria obtención de licencia comercial para el desarrollo de su actividad los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos comerciales integrados e ellos sea superior a 6.000 m²

- d. Con carácter general, los edificios, locales e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades comerciales se registrarán de acuerdo a la normativa sectorial vigente en el momento de la solicitud de licencia de apertura, y en especial, en todo lo que hace referencia a dotación de servicios, limitación de alturas, circulación interior, seguridad, niveles de emisión de ruidos y vibraciones; así como a la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias y al Decreto 219/1994 de 28 de octubre, sobre Criterios Generales de Equipamiento Comercial en Canarias, o aquéllas que las modifiquen o sustituyan. Asimismo, la edificación se deberá adaptar a las necesidades funcionales, al paisaje y a la morfología urbana de la zona en que se ubica.

- e. A efectos de la autorización de licencia comercial, hasta tanto se aprueben los Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales, previstos en el artículo 54 del Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial (en adelante, TRLOAC) la concesión de licencia comercial habrá de llevarse a cabo conforme a las determinaciones o criterios establecidos en el apartado 3 del artículo 43 de dicho texto normativo.

4. Hostelería:

- a. En esta categoría se adscribe aquella actividad turística de restauración que se desarrolla en establecimientos abiertos al público, y que consiste en ofrecer habitualmente y mediante precio, servicio de comidas y bebidas, para su consumo en el mismo local, independientemente de que esta actividad se desarrolle de forma principal o como complemento de otras relacionadas con el alojamiento, ocio o esparcimiento.

En base a la regulación establecida en el Decreto 90/2010, de 22 de julio, donde se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos, también se considerarán como parte de los establecimientos de restauración las áreas anexas a los mismos, tales como terrazas, jardines y similares.

- b. En este uso se podrá desarrollar las siguientes tipologías:
- i. Quioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
 - ii. Bar-cafetería: aquel establecimiento que sirve, ininterrumpidamente durante el horario de apertura, bebidas acompañadas o no de comidas, de elaboración rápida, precocinada o sencilla, para su consumición rápida en el propio establecimiento o para reparto a domicilio. Se consideraran incluidos en este grupo los establecimientos que tengan sistemas de autoservicio de comidas y bebidas, así como todos aquellos que no estén incluidos en el grupo de restaurantes.

- iii. Restaurantes: Aquel establecimiento que dispone de cocina debidamente equipada y zona destinada a comedor, con la finalidad de servir al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local. En el desarrollo de su actividad, ofrecerán básicamente almuerzos y cenas de elaboración compleja, aunque podrán ofrecer cualquier otro servicio que de forma habitual se preste en los bares-cafeterías; e incluso podrán prestar el servicio de venta de comidas y bebidas para llevar y servicio a domicilio.

5. Oficinas:

- a. Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o privado.
- b. No se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines, que se integren en otro uso característico del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, establecimientos turísticos, etc).
- c. Según el prestatario del servicio, se distinguirán:
 - i. Oficinas privadas: cuando es una entidad privada quien presta el servicio.
 - ii. Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas.

6. Recreativo-Ocio:

- a. Se considera como uso recreativo aquel que comprende las actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como café concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juego recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
- b. Los recintos y locales que hayan de destinarse a usos recreativos, cumplirán con los requisitos y condiciones del Real Decreto 2816/82, de 29 de agosto, del Reglamento

General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y demás normativas sectoriales que le afecten, o aquellas que las sustituyan, así como lo establecido en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Artículo 12. Uso espacio libre público.

1. Se entiende como tal el uso y disfrute de terrenos destinados al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población;; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

Se prohibirá cualquier tipo de edificación y parcelación, en estos espacios, salvo que expresamente se contemplen en las fichas del sistema de espacios libres contenidas en el fichero urbanístico de las intervenciones en el espacio público de esta normativa.

Las instalaciones de estos espacios serán las específicas previstas en la Ordenación y desarrollo de los Proyectos correspondientes.

2. En los espacios libres públicos podrán autorizarse, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, las instalaciones de servicios públicos propios del espacio libre (aseos, etc), o aquellos usos públicos, tales como cabinas telefónicas, depósitos de agua, así como los usos compatibles previstos en las fichas de ordenación del las intervenciones públicas.
3. Dentro de este uso cabe distinguir:
 - a. Áreas verdes y públicas: corresponde a las áreas ajardinadas con acondicionamiento vegetal ligero, en ocasiones, con zonas para el reposo de los peatones, destinadas al acompañamiento del viario, a la defensa ambiental y al incremento del valor paisajístico de los bordes urbanos.

- b. Plazas y parques ajardinados de expansión y zona de recreo: corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- i. Plazas: corresponde a las áreas o espacios urbanizados con zonas ajardinadas de mediana o pequeña dimension insertados en la trama urbana, destinados al disfrute de la poblacion. Podrán incluir áreas de juegos y zonas de aparcamientos en superficie y bajo rasante.
 - ii. Parques: Corresponde a las áreas o espacios con grandes zonas ajardinadas y arbolado destinadas al recreo y ornato, así como zonas destinadas a la práctica del deporte al aire libre. Podrán incluir áreas de juegos y zonas de aparcamientos en superficie y bajo rasante
 - iii. Área de juegos: corresponde a aquellas áreas acondicionadas para el recreo de los niños, y equipadas con elementos adecuados a la función que han de desempeñar. Podrán incluir zonas de aparcamientos en superficie.
- c. Áreas peatonales: corresponde con las áreas pavimentadas y ligeramente ajardinadas destinadas al paseo del peatón, pudiendo incluir áreas de descanso y/o esparcimiento.
- Este tipo de áreas exclusivas para el peatón, no permiten el tránsito de vehículos, aunque se mantendrá la sección suficiente y sin obstáculos para el acceso de vehículos en situaciones especiales, como es el caso de los servicios urbanos, de emergencias o acceso a garajes preexistentes. En estas vías, el material del suelo será continuo, no habrá diferenciación entre aceras y calzada, la prioridad es siempre para el peatón y habrá un mayor protagonismo de la vegetación y el mobiliario urbano.
- d. Miradores y senderos: Es la actividad que tiene por finalidad facilitar el disfrute del medio natural y del paisaje mediante elementos construidos.
4. Condiciones del uso de aparcamiento bajo rasante:

- a. Se permitirá el uso de aparcamientos bajo rasante en los espacios libres que se enumeran a continuación: áreas verdes y públicas, plazas y parques, áreas peatonales.
- b. Se permitira el 100% de la ocupacion de la parcela, excepto en los parques, que se limitara al 20%.

Artículo 13. Uso dotacional.

1. Con carácter general, se considera uso dotacional el destinado a proveer a los ciudadanos de los servicios que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, su bienestar y a proporcionar los servicios tanto de carácter administrativo, como de abastecimiento o infraestructuras.
2. Los usos dotacionales podrán implantarse como equipamientos o dotaciones de acuerdo a la siguiente definición:
 - a. Dotación la categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente, que el planeamiento no incluya dentro de la categoría de sistema general. Los bienes inmuebles tendrán la condición de dominio público.
 - b. Equipamiento: La categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Pueden ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial.
3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, de las condiciones particulares del establecimiento, se distinguen las siguientes clases de USOS DOTACIONALES:
Se incluyen dentro de esta categoría las siguientes prestaciones:

- a. Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.), y la investigación.
- b. Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.).
- c. Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc....
- d. Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen las que se prestan en despachos profesionales.
- e. Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- f. Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte de los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
- g. Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.
- h. Servicios urbanos: Cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:
 - i. Mercado de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
 - ii. Servicios de la administración: mediante los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles.
 - iii. Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguarden las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) y, en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

- i. Servicios infraestructurales: Son usos de infraestructuras los de categoría comprensiva de servicios públicos, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones que requiera su establecimiento. Se compone de las redes de energía eléctrica; de abastecimiento, depósito, pozos, saneamiento e hidráulicas; así mismo se incluyen las infraestructuras portuarias, estaciones de transporte, estaciones de servicio y de telecomunicaciones y otros, necesarios para el desarrollo del resto de los usos.

Las infraestructuras se subdividen en las siguientes categorías:

- i. Energía. Infraestructura de transporte y almacenamiento de energía. Dentro de este grupo se incluyen todos los relacionados con el transporte de energía (red de distribución en alta, red de distribución en baja y líneas de conexión) así como todas aquellas necesarias para su transformación y, por tanto, la utilización final (estaciones transformadoras y transformadores).
- ii. Estación de transporte.
- iii. Estación de servicio.
- iv. Hidráulica. Infraestructuras hidráulicas: aquellos usos y actividades cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento, distribución de agua y las relacionadas con las redes e instalaciones de recogida, tratamiento, regeneración y vertido de las aguas residuales urbanas. Infraestructuras hidráulicas de captación y producción de agua (pozos, las galerías y las desaladoras), de almacenamiento (Depósitos reguladores), de distribución (redes de transporte), redes agrícolas de distribución (riego) y redes urbanas de distribución (Estaciones de bombeo); así como las infraestructuras de tratamiento de aguas residuales (depuradoras y regeneradoras) y redes urbanas de transporte y vertido (red de saneamiento y conducciones de vertido).
- v. Infraestructura de tratamiento de residuos. Comprende aquellos usos o actividades destinadas a la gestión, tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación o eliminación de los residuos.

- vi. Infraestructura de telecomunicaciones. Comprende los usos y actividades destinados a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.
1. Infraestructuras de telecomunicaciones puntuales: Incluye las instalaciones y edificaciones vinculadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos. Incluye las antenas.
 2. Infraestructuras de telecomunicaciones lineales: Incluye las conducciones y cables que conforman las redes de telecomunicaciones.

Según el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas y garantizarán la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector. El acceso a las canalizaciones por parte de los operadores debe realizarse en condiciones de igualdad y transparencia y con coste proporcional al uso, en caso de establecerse.

4. Cada una de las infraestructuras cumplirá con la normativa vigente que le sea de aplicación, en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas.
5. La implantación de las infraestructuras técnicas necesarias para el desarrollo urbano o territorial cumplirán las normas técnicas que le sean de aplicación, y las generales respecto a los criterios de la ordenación, adaptación al paisaje urbano y correcto acabado de lo construido y restauración de lo alterado.

Artículo 14. Red viaria.

1. Viales de circulación rodada. Dentro de esta modalidad de infraestructuras se engloban las siguientes categorías:

- a. Vías rodadas de primer orden (Carretera Insular FV-1): Pertenecen a este tipo las vías estructurantes de la zona, como son las vías de acceso principal, a partir de la cual se estructura el tráfico insular al tráfico interno. La función de dicho tipo de vías será la de canalizar el tráfico exterior, desde una vía de alta velocidad hasta una zona urbana con velocidades máximas limitadas.

En la mayor parte del trazado de este tipo de vías la prioridad es siempre del vehículo, pero a medida que se aproxima a las zonas urbanas su carácter cambia, para adaptarse a los movimientos peatonales. El tráfico motorizado sigue manteniendo sus derechos, pero adaptándose al ambiente urbano, en convivencia con el peatón y ciclista.

- b. Vías rodadas de segundo orden: Este tipo de vías pertenecen al conjunto de vías vertebradoras y distribuidoras de la trama urbana. El tráfico motorizado estará segregado del tráfico no motorizado, se contara con una calzada de único o doble sentido de circulación y aceras para los peatones con un ancho mínimo de 1,8 metros. En el caso de que este ancho no se pueda conseguir se suprimirán las líneas de aparcamiento existentes en la calzada en beneficio de los itinerarios peatonales. En estas vías los peatones solo cruzaran la calzada por los pasos habilitados para ellos.

Este tipo de vías pueden contar con zonas de aparcamiento en línea en aquellas zonas en el que el espacio disponible sea suficiente y con ancho de carril por sentido de 3 metros. La máxima velocidad permitida será de 40km/hora.

- c. Vías rodadas de tercer orden: Los viales de segundo orden conectan con este tipo de vías, que a su vez facilitan el acceso rodado a las edificaciones y parcelas situadas dentro del ámbito de actuación del presente PMM.

El tráfico motorizado estará segregado del tráfico no motorizado, se contara con una calzada de único o doble sentido de circulación y aceras para los peatones con un ancho

mínimo de 1,5 metros. En estas vías los peatones solo cruzaran la calzada por los pasos habilitados para ellos.

Este tipo de vías pueden contar con zonas de aparcamiento en línea en aquellas zonas en el que el espacio disponible sea suficiente y con ancho de carril por sentido de 2,75 metros. La máxima velocidad permitida será de 40km/hora.

2. Vías con prioridad peatonal (Rodonales): En este tipo de vías la circulación de los vehículos, peatones y ciclistas, están permitidas con unas reglas de prioridad muy estrictas.

En estas vías, la prioridad de circulación es siempre de los peatones sobre cualquier otro medio de desplazamiento, y las bicicletas tendrán prioridad sobre los vehículos.

La máxima velocidad permitida será de 20km/hora y los vehículos solo pueden estacionar en las áreas designadas por marcas viales o señales verticales. La plataforma de la calle es única y al mismo nivel, y se utilizaran pavimentos que favorezcan la movilidad de los usuarios no motorizados.

El ancho de los carriles de circulación de los vehículos tendrá un mínimo de 2,75 metros. No se dispondrá de elementos físicos que limiten los movimientos de los peatones, sin embargo, si se podrá instalar bolardos o mobiliario urbano con el objetivo de delimitar el espacio de circulación de los vehículos y de esta manera proteger un espacio exclusivo para el peatón, evitando que este pueda ser utilizado por los vehículos.

Se resaltarán las entradas a este tipo de vías con una señal de velocidad máxima permitida de 20Km/hora, y prioridad peatonal, que actúen como puerta de aviso para que los conductores se percaten del cambio de régimen de prioridad y velocidad y adapten su forma de conducir a la nueva vía.

3. Vías peatonales: este tipo de vías son exclusivas para el peatón, y por tanto, está prohibido el tránsito de vehículos motorizados, aunque se mantendrá la sección suficiente y sin obstáculos para el acceso de vehículos en situaciones especiales, como es el caso de los servicios urbanos, de emergencias o acceso a garajes preexistentes. En estas vías el material del suelo

será continuo, no habrá diferenciación entre aceras y calzada, y la prioridad será siempre para el peatón y habrá un mayor protagonismo de la vegetación y el mobiliario urbano.

4. Aparcamientos públicos de superficie:

Dentro de esta tipología de infraestructura encontramos dos modalidades:

- a. Aparcamientos en vías rodadas. Que deberán ser prioritariamente en línea, disponiendo de aparcamientos reservados para minusválidos, siguiendo la normativa vigente en este sentido.
- b. Aparcamientos en vías de prioridad peatonal (Rodonales): Donde se ampliará el espacio destinado a vehículos para personas con movilidad reducida, de forma que, haya tres (3) plazas de aparcamiento de uso exclusivo para minusválidos por cada sesenta (60) plazas de aparcamiento. Así mismo, deberá de implantarse zonas de vegetación intercaladas en la línea de aparcamiento.
- c. Bolsas de aparcamientos, que favorecerán la intermodalidad entre el vehículo privado y el transporte sostenible, ya que además de disponer de aparcamientos para vehículos, y vehículos de minusválidos, según lo establecido en la legislación sectorial vigente, se incorporará como mínimo un aparcamiento para bicicletas.

Artículo 15. Uso ambiental.

El que tiene por finalidad asegurar la protección, conservación, mejora y recuperación de los valores naturales y el paisaje. Suponen el ejercicio sobre el territorio de actividades cuyo fin es la conservación y aprovechamiento de los recursos naturales. Para que la actividad se adscriba a esta categoría de usos, debe ser ejercida por personal al servicio o bajo control de la Administración Pública. Estando en este caso asociado al uso y disfrute de la playa.

CAPÍTULO III

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Artículo 16. Determinaciones relativas a la especialización de usos.

1. De conformidad con el artículo. 25 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, el presente Plan establece la especialización de su ámbito de actuación en uso característico residencial o turístico mediante la exclusión de la implantación de ambos usos en una misma parcela cuya justificación viene determinada en la memoria de este plan (Tomo I).
2. A aquellas parcelas con uso residencial que se encuentren dentro del área especializada con uso turístico (según el plano O.1.2) será de aplicación el régimen establecido en el artículo 44 bis del TRLOTENC, quedando como uso consolidado el residencial siempre y cuando se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos o autorizaciones administrativas exigibles. No obstante, y con carácter específico el presente plan permite ejecutar, en aquellas parcelas con edificaciones residenciales que se encuentren en dicho régimen de consolidación, las obras necesarias para alargar la vida útil de la edificación o aquellas que tengan por objeto patrimonializar la edificabilidad del planeamiento de base que les dio cobertura, según se determina en el artículo 42 de esta normativa.
3. Tal y como se expone en el documento de Memoria, se establecen una serie de criterios que definen la especialización de usos y determinan la localización de los usos residencial y turístico teniendo en cuenta, por un lado, criterios territoriales, y por otro, el uso efectivo del suelo. Estos criterios se aplican de forma diferenciada para las zonas de Corralejo Playa y Geafond.

a. Corralejo Playa:

La totalidad de las manzanas y/o parcelas objeto de la especialización son de uso turístico exclusivo, a excepción de la parte o totalidad de las parcelas incluidas en el área homogénea de recalificación del frente comercial (AHRFC-1 y AHRFC-2), que tal como se establece en la memoria no son objeto de especialización.

Para las parcelas de los polígonos anteriormente mencionados especializados con uso turístico exclusivo se establecen como usos autorizados (característicos, compatibles y consolidados) y prohibidos los determinados en las fichas del fichero urbanístico, correspondientes a las áreas homogéneas en los que se encuentren ubicados y con las definiciones establecidas en el Capítulo II Régimen de usos de esta Normativa.

b. Geafond:

- i. Se procede a la especialización de uso turístico de las parcelas incluidas en los siguientes polígonos:

P-1; parte del P-2.1; P-2.2 y P-2.3, P-3; P-7; P-10; P-11; P-15; P-17.

Para las parcelas de los polígonos anteriormente mencionados especializados con uso turístico exclusivo se establecen como usos autorizados (característicos, compatibles y consolidados) y prohibidos los establecidos en las fichas del fichero urbanístico, correspondientes a las áreas homogéneas en los que se encuentren ubicados y con las definiciones establecidas en el Capítulo II Régimen de usos de esta Normativa.

- ii. Se procede la especialización de uso residencial de las parcelas incluidas en los siguientes polígonos:

1. Para las parcelas especializadas con uso residencial exclusivo en los polígonos P-4; P-6; P-13; P-16; P-18.2; P-19 y resto del P-2.1 se establecen como usos autorizados los siguientes:

a) Uso característico el residencial, en todas sus categorías, según se establece en el artículo 9 de esta normativa.

b) Uso compatible el establecido en la tipología edificatoria aplicable según el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación.

En estos mismos polígonos se establece como Uso prohibido el turístico, según se regula en el artículo 10 de esta normativa.

2. Para las parcelas especializadas con uso residencial exclusivo en los polígonos P-8; P-9; P-12, P-5.1 y P-18.1 la regulación de los usos será la establecida para cada una de las tipologías edificatorias definida en la normativa publicada en el BOP nº 89 de miércoles 9 de julio de 2008 relativa a la "Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales de La Oliva, en relación con el SAU-6 Montaña Roja y SAUPA-2 Modificación de la 4ª y 5ª Etapa del PPEO de las 570 Has". Así mismo en estos mismos polígonos se establece como Uso prohibido el turístico, según se regula en el artículo 10 de esta normativa.

4. La especialización de usos aparece reflejada en el plano "O.1.2. Especialización de Usos."

Artículo 17. Parámetros de ordenación.

1. En el ámbito de actuación de este Plan de Modernización, a cualquier actuación de las señaladas en el artículo 3.1 y 3.2. de esta Normativa, se le aplicarán los parámetros de ordenación que se detallan en los siguientes artículos, sin perjuicio de la limitación derivada, en su caso, de la aplicación de los parámetros y condiciones particulares que este Plan de Modernización establece para cada una de las actuaciones recogidas en las fichas urbanísticas del mismo.
2. Las parcelas especializadas con uso residencial exclusivo le serán de aplicación únicamente los artículos 18, 19, 23.1 y en su caso, artículo 30 establecidos en el Capítulo III de esta Normativa.
3. El Plan de Modernización establece para cada una de las actuaciones recogidas en las fichas urbanísticas cambios en sus parámetros de ordenación necesarios para llevar a cabo la renovación urbana en la que están incluidas.

Artículo 18. Actuaciones edificatorias.

Dentro del ámbito de actuación del PMM, tendrán la consideración de ACTUACIONES EDIFICATORIAS, contempladas en el artículo 14. 2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008 (TRLS), aquellas que tengan como objeto cumplir con el deber de conservar y rehabilitar los

inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por el Plan de Modernización, así como las actuaciones de nueva edificación y sustitución de la edificación existente, siempre y cuando no se acojan a los incrementos de edificabilidad y cambios de usos establecidos en este Plan.

Artículo 19. Accesibilidad universal y eficiencia energética.

1. Por motivos de accesibilidad, de conformidad con el artículo 10.3 de la Ley 8/2013, de Rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se podrá ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público, sin que computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.
2. Asimismo tampoco computará aquellos espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:
 - a. La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
 - b. La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
 - c. La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir

el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

- d. La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

A estos efectos no computaran como superficie edificable los pasillos y escaleras de acceso de los establecimientos turísticos alojativos.

Artículo 20. Tipos de intervenciones privadas y públicas.

Las actuaciones definidas en el artículo 3.1 de esta normativa se enmarcan dentro del Ámbito de Rehabilitación, Regeneración y Renovación turística delimitado en el plano "O-1.1. Ámbito de actuación y ámbito de rehabilitación, regeneración y renovación turística" en el que se distinguen intervenciones en el espacio privado e intervenciones en el espacio público cuya descripción se dispone en los artículos siguientes.

Artículo 21. Intervenciones en el espacio privado.

1. Las intervenciones en el espacio privado se incluyen en las áreas homogéneas definidas en esta Normativa, y delimitadas en el Plano O.1.4, clasificadas según su objeto y finalidad.
2. A los efectos de este Plan de Modernización, se entiende por áreas homogéneas los recintos interiores de un núcleo urbano diferenciado, caracterizados por tener un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración, usos y edificaciones, englobando parcelas a las que por sus características tipológicas, localización o circunstancias urbanísticas, se aplican los mismos parámetros, pudiendo ser tratadas unitariamente y en cuyo interior podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística –de urbanización o dotación-, y actuaciones edificatorias, según su objeto.

3. En este Plan se delimitan las siguientes áreas homogéneas:

1.- Área Homogénea de Establecimientos Turísticos Alojativos (AHET)

El objetivo genérico de esta área es la rehabilitación, regeneración y renovación turística, de los establecimientos turísticos de alojamientos y de las parcelas calificadas con uso turístico que a la entrada en vigor del presente Plan de Modernización ostenten la preceptiva autorización previa del Cabildo Insular de Fuerteventura, incluyendo si es necesario operaciones de sustitución. Con este objetivo se posibilita el incremento de la edificabilidad hasta el máximo establecido en el presente PMM, de todas aquellas edificaciones o parcelas turísticas con la finalidad de incentivar la renovación de los establecimientos turísticos existentes, así como recualificar el ámbito turístico de Corralejo y contribuir al cumplimiento de los estándares turísticos exigidos por la normativa sectorial de aplicación, concretamente, los dispuestos en el Decreto 142/2010. De esta manera se posibilita además la reconversión de Corralejo Playa (extrahotelera) a hotelera y consecuentemente adaptarse al modelo turístico previsto en el PIOF. Se diferencian las tres siguientes:

- AHET-1

Dentro de esta delimitación se contempla la tipología edificatoria Extensiva ubicada en Corralejo Playa, la cual parte de una edificabilidad de 0,28 m²c/ m²s, ocupación de 30% y dos plantas de altura.

Para posibilitar la recualificación de los establecimientos situados dentro de esta área, se ha considerado necesario incrementar: la edificabilidad establecida por el planeamiento vigente mediante el incremento de los parámetros del Coeficiente de edificabilidad y ocupación (expresados a continuación), así como la modificación de algunos de los parámetros referidos a usos, separación a linderos o retranqueos, altura de la edificación, y todos aquellos que se definen de forma pormenorizada en las fichas urbanísticas que acompañan a esta normativa.

AHET-1		PLANEAMIENTO VIGENTE	INCREMENTO PMM	TOTAL MÁXIMO
Extensiva	Coef. Edificabilidad	0,28 m c / m s	0,40 m c / m s	0,68 m c / m s
	Ocupación	30%	15%	45%

Las parcelas donde podrán ser de aplicación estos parámetros, son las contempladas en el plano O.1.4. Intervenciones en espacio privado.

- AHET-2

Dentro de esta delimitación se contempla la tipología edificatoria Semi-Intensiva ubicada en Corralejo Playa, la cual parte de una edificabilidad de 0,34 m²c/ m²s, ocupación de 25% y tres plantas de altura.

Para posibilitar la recualificación de los establecimientos situados dentro de esta área, se ha considerado necesario incrementar la edificabilidad establecida por el planeamiento vigente mediante el incremento de los parámetros del Coeficiente de edificabilidad y ocupación (expresados a continuación), así como la modificación de algunos de los parámetros referidos a usos, separación a linderos o retranqueos, altura de la edificación, y todos aquellos que se definen de forma pormenorizada en las fichas urbanísticas que acompañan a esta normativa.

AHET-2		PLANEAMIENTO VIGENTE	INCREMENTO PMM	TOTAL MÁXIMO
Semi-Intensiva	Coef. Edificabilidad	0,34 m c / m s	0,37 m c / m s	0,71 m c / m s
	Ocupación	25%	20%	45%

Las parcelas donde podrán ser de aplicación estos parámetros dentro del ámbito de actuación, son las contempladas en el plano O.1.4. Intervenciones en espacio privado.

- AHET-3

Esta área homogénea contempla varias tipologías edificatorias y engloba la totalidad de los establecimientos turísticos de alojamiento ubicados en Geafond, así como las parcelas calificadas con uso turístico que ostenten la preceptiva autorización previa del Cabildo Insular de Fuerteventura a la entrada en vigor del presente Plan de Modernización.

Las parcelas que se consideran en esta área se ubican en los siguientes polígonos P-2.2, P-7, P-15 y P-17.

Para posibilitar la recualificación de los establecimientos situados dentro de esta área, se ha considerado necesario incrementar la edificabilidad establecida por el planeamiento vigente mediante el incremento del parámetro del Coeficiente de edificabilidad (expresado a continuación), así como la modificación de algunos de los parámetros referidos a usos, ocupación, etc. y que se definen de forma pormenorizada en las fichas urbanísticas que acompañan a esta normativa.

AHET-3	PLANEAMIENTO VIGENTE	INCREMENTO PMM
Coef. Edificabilidad	Variable	0,19 m c / m s

Las parcelas donde podrán ser de aplicación estos parámetros dentro del ámbito de actuación, son las contempladas en el plano O.1.4. Intervenciones en espacio privado.

2. Área Homogénea de Reconversión a Establecimientos Turísticos Alojativos (AHRET)

Esta área homogénea tiene como finalidad la reconversión en establecimientos turísticos alojativos de las edificaciones residenciales preexistentes, así como de las parcelas calificadas con uso turístico por este Plan de Modernización que carecen actualmente de plazas con autorización previa, siempre que se localicen en las áreas especializadas al uso turístico exclusivo. Se propone un único incremento del Coeficiente de edificabilidad, para posibilitar la implantación de las edificaciones y construcciones destinadas a albergar las zonas comunes y

equipamientos turísticos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad, con independencia de la tipología edificatoria establecida por el planeamiento vigente. Asimismo se propone la modificación de algunos de los parámetros referidos a usos, ocupación, separación a linderos o retranqueos, altura de la edificación, y todos aquellos que se definen de forma pormenorizada en las fichas urbanísticas que acompañan a esta normativa.

AHRET		PLANEAMIENTO VIGENTE	INCREMENTO PMM
	Coef. Edificabilidad	Variable	0,15 m c / m s

Las parcelas donde podrán ser de aplicación estos parámetros dentro del ámbito de actuación, son las contempladas en el plano O.1.4. Intervenciones en espacio privado.

3. Áreas homogéneas para la Reconversión del Frente Comercial AHRFC.

Se distinguen dos áreas homogéneas diferenciadas por su tipología edificatoria, a tenor del planeamiento vigente. La primera de ellas posibilita la compatibilidad de usos en el frente edificado, mientras que la segunda parte de un uso comercial exclusivo. Con estas áreas homogéneas se pretende conseguir la puesta en valor de la zona comercial existente, generando una imagen continua y homogénea del frente de la Avd. Nuestra Señora del Carmen. Los parámetros específicos de los incrementos del coeficiente de edificabilidad que se plantean para las distintas áreas son las que a continuación se establecen:

AREA HOMOGENEA	PLANEAMIENTO VIGENTE	INCREMENTO PMM
AHRFC-1	0.28	1,02 m c / m s
AHRFC-2	0.69	0,31m c / m s

El resto de parámetros específicos de aplicación relativos al uso, ocupación, separación a linderos, altura, etc. se definen de forma pormenorizada en las fichas urbanísticas que acompañan a esta normativa.

Las parcelas donde podrán ser de aplicación estos parámetros dentro del ámbito de actuación, son las contempladas en el plano O.1.4. Intervenciones en espacio privado.

4. Las Áreas Homogéneas definidas en este PMM se desarrollarán mediante Actuaciones de Dotación, siempre que dichas actuaciones conlleven incremento de edificabilidad o cambio de uso que implique un aumento del aprovechamiento lucrativo. Cada actuación de dotación se concretará en un único proyecto conformando, una unidad de gestión que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción de los oportunos convenios de gestión y ejecución para viabilizar el objeto de la actuación.
5. A los efectos del presente PMM se entiende por Incremento de edificabilidad al aumento de la superficie edificable de una parcela, respecto a la del planeamiento vigente, como consecuencia de la aplicación de los parámetros relativos al incremento del coeficiente de edificabilidad y ocupación, separación a linderos, altura de la edificación, cambios de usos, etc. establecidos por este Plan de Modernización.
6. Respecto a las Actuaciones Privadas descritas en los epígrafes anteriores, no se computarán, en el cálculo de la edificabilidad máxima, las superficies bajo rasante, destinadas a usos comerciales, unidades alojativas, así como aquellas con aprovechamiento lucrativo, que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos o autorizaciones administrativas exigibles en el momento de su implantación. No obstante cualquier modificación respecto al uso anteriormente descrito que conlleve la implantación de nuevos usos comerciales, unidades alojativas o cualquier otro con aprovechamiento lucrativo en las plantas bajo rasante, que al amparo de este Plan pudieran desarrollarse, computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad máxima, así como del abono de las plusvalías y cumplimiento de los deberes establecidos en el presente Plan de Modernización, que dicho incremento conlleve.

Artículo 22. Intervenciones en el Espacio Público.

1. Este Plan de Modernización recoge como actuaciones de iniciativa pública las contempladas en el plano "Intervenciones en espacios públicos". A todas ellas les será de aplicación las determinaciones que se establecen en este artículo, así como los parámetros de las fichas urbanísticas de cada tipo de actuación.

El fichero de intervenciones contiene fotomontajes que son meramente orientativos, mostrando el concepto de la actuación que se pretende recrear. Dicho carácter orientativo se hace extensivo, respecto al tratamiento del sistema viario, para las vías de jerarquía similar a las representadas.

2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, se considera a la totalidad de intervenciones sobre el espacio público incluidas en el presente Plan de Modernización, como actuaciones de transformación urbanística.

Dentro de las intervenciones en el espacio público, se definen:

- a. Intervenciones en el Sistema Costero (IC).
- b. Intervenciones en el Sistema de Espacios Libres (IE).
- c. Intervenciones en el sistema de Conexión Viario (IV).

INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO	
CODIGO	Sistema Costero
IC-01 Recuperación de los accesos al mar	Calle Doctor Arístides Hernández Morán
	La Red
	Calle Poseidón
CODIGO	Sistema de Espacios Libres
IE-01	Espacio libre frente al mar
IE-02	Espacios libres "Oasis Secretos"
IE-03	Espacios libres vinculados a viario
IE-04	Parque lineal borde dunar
IE-05	Peatonal de llegada al Parque urbano de Geafond
IE-06	Parque urbano de Geafond
IE-07	Intervención paisajística Montaña del Cuervo
CODIGO	Sistema Viario de Conexión
IV-01	Vías de Segundo Orden
IV-01	Calle Guirre (hasta cruce con Calle Pardela)
IV-02	Vías de Prioridad Peatonal
IV-02.A	Calle Tórtola
	Calle Cernícalo
IV-02.B	Calle Guirre (tramo final-cruce con Calle Pardela)

Artículo 23. Deberes del promotor.

1. Corresponderá a los promotores, sin perjuicio de los demás deberes legales, costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización indispensables en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de

instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

2. Cada una de las actuaciones que se ejecuten con arreglo a las determinaciones de este Plan, que constituyan actuación de dotación, requerirán la presentación de un proyecto de ejecución único que garantice la plena rehabilitación e integración del establecimiento en el medio urbano. La unidad mínima susceptible de constituir una Actuación de Dotación para las áreas homogéneas de establecimientos turísticos alojativos (AHET) y el área homogénea para la reconversión de establecimientos turísticos alojativos (AHRET), será la totalidad de la parcela, no permitiéndose que las unidades que conforman dicha parcela puedan desarrollarse de forma independiente.

Respecto a las áreas homogéneas de recualificación del frente comercial (AHRFC-1 y AHRFC-2), la unidad mínima susceptible de constituir una actuación de dotación será la parcela, en el caso en que la totalidad de la misma esté incluida en dicha área. Para el caso de que sólo parte de la parcela esté incluida en el área, la unidad mínima será la porción que se encuentre incluida dentro de ésta.

3. Las actuaciones de dotación que se ejecuten al amparo de este Plan de Modernización, conllevan además los siguientes deberes:
 - a) Ceder obligatoriamente al Ayuntamiento, en concepto de recuperación de plusvalías, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, y que se materializará atendiendo sólo al incremento de edificabilidad media ponderada que en su caso resulte, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.5 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias o aquella que la sustituya. Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico con la finalidad de costear las actuaciones públicas previstas en este PMM, o pasará a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

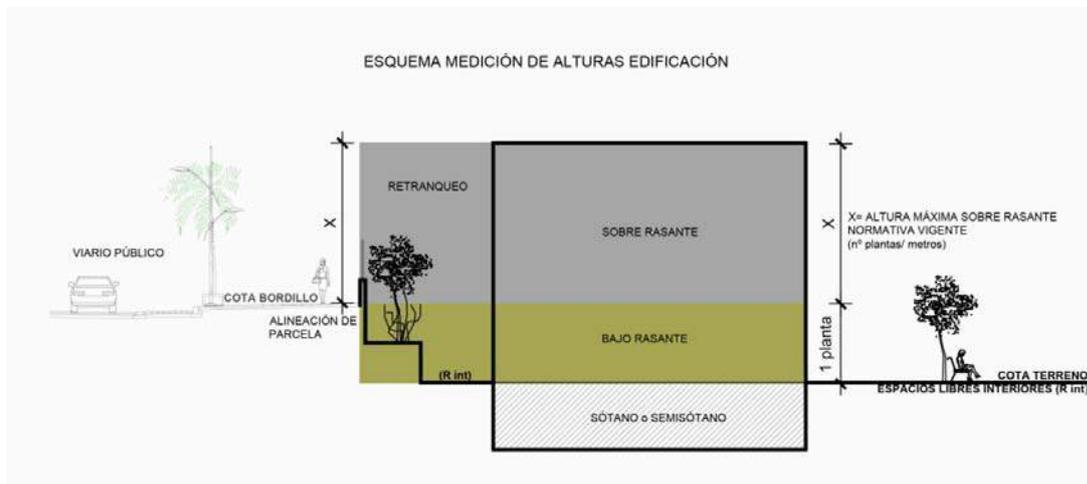
- b) Entregar al Ayuntamiento el suelo destinado a dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, mediante la entrega del suelo propiamente dicho, o la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito de la actuación de dotación, o la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico.

Respecto a la cesión de suelo dispuesta en el párrafo anterior, se establece con carácter general la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, aplicando un coeficiente de m² de suelo dotacional por cada unidad de aprovechamiento (uda) que se incremente, de acuerdo a lo fijado en el Estudio Económico Financiero y en las Fichas anexas a esta Normativa. La monetización de la proporción en metros cuadrados de suelo que corresponde ceder en cada actuación de dotación que se ejecute conforme al presente Plan, se destinará al Patrimonio Público de suelo, de acuerdo a los artículos 232 y siguientes del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, preferentemente a las actuaciones públicas contenidas en este Plan, en aplicación del artículo 233.3.i, del mismo Reglamento.

- c) No se tendrá la obligación de proceder al abono de las citadas plusvalías ni a la cesión de suelo dotacional, en las actuaciones desarrolladas en parcelas en las que se acredite que la edificabilidad existente coincide con el proyecto con respecto al que se obtuvo la licencia de obra original, aunque dicha edificabilidad supere la establecida en el planeamiento vigente, en cuyo caso, únicamente le corresponde cumplir los deberes de cesión establecidos en los apartados anteriores a) y b) relativos al aprovechamiento correspondiente derivado del incremento de edificabilidad que exceda de la citada licencia o, en su caso, por la valoración urbanística que resulte de la cuantificación del incremento de aprovechamiento resultante del cambio de uso.

Artículo 24. Materialización de la edificabilidad derivada de los incrementos.

1. En el cálculo de edificabilidad máxima se computarán las superficies destinadas a usos de alojamiento y usos comerciales existentes bajo rasante, salvo las excepciones dispuestas en el artículo 21 relativo a las intervenciones en el espacio privado.
2. La edificabilidad prevista por el PMM, y siempre que esté previsto en las fichas urbanísticas de esta normativa, se podrá materializar en una planta bajo rasante tomada desde la cota del bordillo en el punto medio del frente de la parcela, siempre que el número total de plantas de la edificación en relación a la cota del terreno de los espacios libres interiores a la parcela no supere una planta más en relación al número máximo de plantas sobre rasante según las normas particulares de cada zona y cumpliendo con el resto de parámetros. Esta planta se podrá destinar al uso característico y/o equipamientos complementarios cumpliendo con las condiciones de habitabilidad y el código técnico de la edificación y computará en el cálculo de la edificabilidad máxima de parcela.



Artículo 25. Ocupación en suelo y subsuelo.

1. La superficie y proyección en planta de los sótanos podrá ocupar el 100% de la parcela. En los semisótanos se tendrán que respetar las condiciones de retranqueo, alineaciones y linderos especificadas por este Plan de Modernización en las fichas urbanísticas.
2. No habrá límite de plantas de sótano, aunque no se especifique en las fichas urbanísticas.

Artículo 26. Retranqueos.

1. En las edificaciones y parcelas objeto de alguna actuación de las señaladas en el artículo 3.1 de esta normativa, y siempre que se prevea expresamente en la ficha urbanística de cada área homogénea la remisión a éste artículo, serán de aplicación las modificaciones que se aportan a continuación, respecto a los parámetros de **“separación a linderos”** y **“patios y separación entre cuerpos de la edificación”** establecidos por el planeamiento vigente.
 - a) En las edificaciones preexistentes objeto de alguna actuación de las señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa, se podrá exceptuar del cumplimiento del parámetro de la separación a linderos establecido por el planeamiento vigente, constituyendo el criterio de medición el aplicado en el momento en el que se obtuvo la licencia. Las actuaciones que conlleven aumento de altura de la edificación preexistente, la separación a linderos de las nuevas plantas será la constituida por los planos de fachada de la edificación existente. En caso de sustitución de la edificación existente o nueva ejecución, le será de aplicación la separación a linderos regulada en las distintas tipologías edificatorias del planeamiento urbanístico vigente con las matizaciones establecidas en los puntos siguientes.
 - b) Se podrán situar edificaciones destinadas a zonas comunes o equipamientos complementarios sobre la alineación exterior u oficial, siempre que el plano de fachada que se sitúe sobre el mismo no sobrepase el 50% de la longitud total del lindero frontal que dé a la vía pública. Si la parcela tuviera varios linderos frontales, sólo podrá aplicarse esta determinación a dos de ellos. En estos cuerpos edificatorios sólo se

permitirá una planta sobre rasante y deberán separarse de las parcelas colindantes un mínimo de tres (3) metros. Asimismo estas edificaciones deberán ejecutarse en uno o dos cuerpos edificatorios como máximo por cada uno de los linderos frontales en los que se permita.

- c) En las franjas de terreno que constituyen los retranqueos determinados por la separación a linderos, salvo especificación en contra de la tipología edificatoria regulada por el planeamiento vigente, sólo se podrán ocupar con elementos no estructurales de cubrición horizontal (tipo marquesinas), con el objeto de proteger el acceso a los establecimientos turísticos alojativos, así como con los elementos estructurales establecido en el apartado f de éste punto 1.
 - d) Respecto a los linderos laterales se permite una reducción de la separación a linderos a tres metros o la altura de la edificación cuando ésta sea menor, en todas las plantas de la edificación.
 - e) En las edificaciones y parcelas objeto de alguna actuación de las señaladas en el artículo 3.1 se permitirá una reducción de la separación entre cuerpos de la edificación, medida en horizontal a tres metros o la altura de la edificación cuando ésta sea menor.
 - f) El criterio para la medición de la distancia de separación entre cuerpos de la edificación y separación a linderos se realizará desde los planos de fachada, sin tener en consideración los elementos estructurales abiertos que permitan la funcionalidad de la edificación (escaleras, pasillos,...). En consecuencia, estos elementos funcionales podrán ocupar las bandas libres o franjas de terreno resultante de la separación entre cuerpos de la edificación y separación a linderos.
2. En las edificaciones y parcelas objeto de alguna actuación de las señaladas en el artículo 3.1 de esta normativa, en las que no se prevea la remisión normativa dispuesta en el apartado anterior, serán de aplicación respecto a los parámetros de **“separación a linderos”** y **“patios y separación entre cuerpos de la edificación”** los recogidos de forma expresa en cada una de las fichas urbanísticas que regulan las distintas áreas homogéneas.

Artículo 27. Estándar de densidad de parcelas.

1. A los establecimientos turísticos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación que puedan acogerse a los incentivos regulados en el artículo 12 de la Ley 2/2013, les será de aplicación los estándares de densidad de parcela establecidos en dicho artículo o aquel que lo sustituya.
2. Aquellos establecimientos turísticos de alojamiento que no puedan acogerse a los incentivos de la citada Ley, así como las parcelas vacantes o edificaciones residenciales que se reconvirtan al uso turístico, se establece como estándar los siguientes:
 - a) Superficie construida mínima de 25 m²c por plaza en extrahoteleros o 35 m²c por plaza en hoteleros. A los efectos de aplicación de dicho estándar en el Área Homogénea de Reconversión a Establecimientos Turísticos Alojativos (AHRET), la superficie edificable máxima a considerar, será la inicial establecida por el planeamiento urbanístico vigente, sin tener en cuenta el incremento de edificabilidad establecido por el PMM.
 - b) Superficie mínima de 60 m² de solar por plaza.

La aplicación de uno u otro estándar vendrá determinado por el que arroje menor resultado en número de plazas.

Artículo 28. Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.

1. En los terrenos colindantes con el dominio público marítimo terrestre se respetarán las prescripciones señaladas por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de Protección y uso sostenible del litoral y su reglamento de desarrollo, aprobado mediante Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, con especial atención a las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. Se deberán cumplir con las determinaciones dispuestas en la legislación y reglamentos vigentes que resulten de aplicación, en particular, lo relativo a los vertidos de aguas residuales urbanas.

2. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
3. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
4. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 de dicha Ley, para la zona de influencia.
5. Las obras e instalaciones existentes en el ámbito de actuación del presente Plan de Modernización, que a la entrada en vigor de la Ley de Costas, se hallen situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
6. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento y deberán contar con el correspondiente título habilitante.
7. Ante cualquier desajuste en la representación de las líneas del Dominio Público Marítimo Terrestre, Servidumbres de Tránsito y Protección, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en este Segundo Plan de Modernización, Mejora e incremento de la Competitividad.

Artículo 29. Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público hidráulico.

1. En los cauces integrados en el dominio público y en su zona de servidumbre y policía, para la realización de actuaciones y desarrollo de usos se estará a lo dispuesto por la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, Reglamento de Dominio Público Hidráulico (aprobado por Decreto 86/2002, de 2 de julio) y Plan Hidrológico Insular.

2. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y, en particular, el vertido de líquidos y de productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas, requiere de autorización administrativa, según establecen la Ley 12/1990, de Aguas de Canarias y el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico (aprobado por Decreto 174/1994).

Artículo 30. Determinaciones en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura.

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, que se incluya en las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 1839/2009 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
2. Así mismo, en aquellas zonas del ámbito del "Segundo Plan de Modernización,, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo" que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción.
3. En los planos de ordenación se representan las líneas limitadoras de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos,

chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Artículo 31. Afección Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento.

1. Todas las actuaciones, tanto de índole pública como privada, que se desarrollen al amparo del presente Plan de Modernización que afecten a las áreas objeto de protección, tales como zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como a la línea límite de la edificación, de la carretera de interés regional FV-1 habrán de observar lo dispuesto en los artículos 24 y siguientes de la Ley 9/1991, de Carreteras Canarias y su Reglamento (Reglamento de Carreteras Canarias aprobado por Decreto 131/1995, de 11 de mayo).
2. De acuerdo al artículo 48 de la citada Ley, el otorgamiento de licencias para usos y obras en las zonas de dominio público de servidumbre y de afección de los tramos de esta carretera a su paso por el núcleo de Corralejo compete al Ayuntamiento de La Oliva, previo informe preceptivo del Gobierno de Canarias como titular de la carretera.

**CAPÍTULO IV
MEDIDAS AMBIENTALES.**

Artículo 32. Medidas genéricas de protección ambiental.

1. Eficiencia energética.
 - a. En el diseño de los edificios se tendrá que favorecer la eficiencia energética, para lo que se recomienda el uso de sistemas de iluminación y de aislamiento térmico, que favorezcan un consumo bajo de energía y el uso de elementos que favorezcan la iluminación natural, teniendo en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, así como la introducción de elementos de sombra en las fachadas más soleadas.

- b. Se recomienda la instalación de paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria, tanto en edificios públicos como privados, debiendo justificar su no instalación.
 - c. En el alumbrado público, se deberán utilizarán lámparas y luminarias de máxima eficiencia energética y lumínica y se diseñarán siguiendo criterios de ahorro energético, priorizando las alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED).
 - d. Se tendrá que incorporar vegetación como elemento que regule la temperatura y humedad de los edificios y del entorno urbano.
2. Eficiencia en el consumo de agua:

- a. Los grifos y alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de mecanismos de ahorro en el consumo de agua.
- b. Se tendrán que implantar, en parques y jardines, sistemas de riego de alto rendimiento, que conlleven la minimización de la aspersion, empleándose, en su caso, sistemas de riego por exudación o goteo, usando, siempre que sea posible, agua regenerada o aguas grises y si no, agua no potable.

En este sentido, los sistemas de riego deberán conectarse con la red de reutilización existente o, en el caso de que ésta no exista, se deberá disponer de un punto de conexión para su futuro enganche. Sólo podrá exceptuarse de la obligación de conexión a aquellas zonas en las que el destino del agua de riego exija una calidad de agua regenerada que sea más exigente que la calidad servida a través de la red de reutilización.

En caso de imposibilidad de utilizar las aguas regeneradas o grises para el riego, se deberá utilizar agua potable.

- c. Los parques y jardines tendrán mínimas exigencias de agua, con especies arbóreas y arbustivas adaptadas a las características climáticas existentes.

3. Medidas para la gestión de residuos y aguas residuales.

- a. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos sobre el terreno.
- b. Se tendrá que prever la evacuación y conducción de aguas pluviales, dimensionándose con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. Se controlará la escorrentía superficial, con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.
- c. Las infraestructuras de saneamiento contemplarán la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales (sistema separativo) y garantizarán la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen, conectando, obligatoria y exclusivamente, con la red municipal de saneamiento.
- d. No se podrán otorgar licencias de apertura u ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.
- e. Los proyectos de obra deberán prever la recogida y transporte de todas las aguas residuales hasta su vertido a los colectores generales de saneamiento.
- f. Si se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, las instalaciones deberán ser proyectadas por un técnico competente de acuerdo con la normativa vigente y revisadas por el titular del servicio de saneamiento, que inspeccionará y controlará las mismas.
- g. Los escombros y residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados. El proyecto de la obra contendrá un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

- h. Los promotores de las actuaciones estarán obligados a poner a disposición del Ayuntamiento los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, con el fin de evitar malos olores y derrames.
 - i. Todas las áreas de nuevo crecimiento contemplarán la recogida selectiva de envases, papel-cartón, vidrio y materia orgánica.
 - j. Los puntos singulares de la red de saneamiento dentro de la trama urbana que puedan generar malos olores con cierta frecuencia, deben disponer de mecanismos de prevención o corrección de malos olores y proceder a su correspondiente mantenimiento, en su caso.
 - k. Se deberán acondicionar los espacios destinados al estacionamiento y operaciones de mantenimiento de maquinaria de obras, con objeto de evitar vertidos contaminantes. Se vigilará especialmente que la gestión de grasas, aceites y otros residuos contaminantes se realice conforme señala la legislación vigente.
 - l. Tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (tuberías, aislamientos, mecanismos...).
4. Contaminación atmosférica
- a. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.
 - b. Se potenciará el uso de la bicicleta.
 - c. Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:
 - i. En aquellas zonas donde exista trasiego de vehículos y maquinaria y, en concreto, durante los movimientos de tierra, se administrarán riegos frecuentes mediante camiones cisternas.

- ii. Se procederá a estabilizar los depósitos de materiales que deban conservarse para rellenos, con el fin de aminorar la dispersión de partículas sólidas. Esta estabilización se logrará mediante riegos o recubrimiento con plásticos preferiblemente.
- iii. Se recomienda la instalación de pantallas protectoras contra el viento en las zonas de carga y descarga y transporte de material.
- iv. Los vehículos de transporte de tierra y escombros, o materiales pulverulentos u otros que puedan ensuciar carreteras y vías públicas, estarán dotados de redes antipolvo y toldos adecuados.

5. Contaminación acústica y vibratoria

- a. Se evitará que se superen los umbrales establecidos en las zonas destinadas a cada uso, con objeto de que los niveles sonoros generados no supongan la aparición de problemas ambientales en las áreas turísticas y residenciales.
- b. No se permitirá el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier elemento móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales y viviendas, o usos asimilables a éste. Se interpondrán los amortiguadores y otro tipo de elementos adecuados si fuera preciso.
- c. Tras la puesta en marcha de un proyecto, se recomienda realizar un estudio acústico de la zona para determinar si es necesaria la aplicación de medidas adicionales para la mitigación de la intensidad sonora en los establecimientos turísticos, o en las viviendas más expuestas a este tipo de contaminación, según la legislación vigente.
- d. Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:
 - i. Control del horario del tráfico de los vehículos de transporte de empleados en la construcción, así como del uso de todo tipo de maquinaria. No deberán producirse

ruidos de maquinaria de obra y vehículos de este tipo de transporte en horario nocturno (22h a 8h).

- ii. Se recomienda la instalación de pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas turísticas o residenciales.

6. Contaminación lumínica

- a. Se procurará regular la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control así como emplear la iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación.
- b. Para la iluminación nocturna de viales, se utilizarán lámparas, convenientemente protegidas y montadas sobre luminarias que hagan que la luz se concentre hacia el suelo como mínimo 20º por debajo de la horizontal.
- c. Se recomienda no utilizar cañones de luz o láseres, así como lámparas de descarga a alta presión.

Artículo 33. Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo.

1. Se evitará en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las edificaciones a la pendiente existente. En caso contrario, procurar:
 - a. Taludes tendidos de superficie ondulada.
 - b. Bancales en los desmontes en que se puedan plantear.
2. Los proyectos de obras de urbanización y/o edificación deben incluir medidas para evitar (o corregir en su caso) problemas de inundación o anegamiento de sectores de la trama urbana a los que afecten, evitando/corrigiendo así problemas de anegamiento por deficiente diseño/ejecución.
3. Donde fuera necesario, se deberán adoptar medidas de control de la erosión del suelo (barreras, disminución de cárcavas, abancalamientos, cavado de zanjas, terrazas...).

4. Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:
- a. Las obras de ejecución deberán realizarse dentro del ámbito de actuación. En el caso contrario, se tendrá que justificar obligatoriamente la necesidad de ocupación de terrenos circundantes.
 - b. Minimizar dentro de lo posible las variaciones bruscas de la topografía del terreno para evitar el efecto barrera, como consecuencia de la ejecución de las obras.
 - c. La topografía resultante de las obras deberá cumplir en cualquier caso tres objetivos principales: a) integrarse armoniosamente en el paisaje circundante, b) facilitar el drenaje del agua superficial, y c) ser estructuralmente estable y acorde con el entorno.
 - d. Las obras que conlleven movimientos de tierra en terrenos con pendientes superiores al 15%, o que afecten a un volumen alto de terreno, deben garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos circundantes.
 - e. Durante las obras, el material de acopio y tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo.
 - f. Evitar la compactación del suelo seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.
 - g. En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas o taludes se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos. En este sentido la revegetación deberá evitar la disposición regular y alineada de las plántulas.
 - h. Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.

- i. Garantizar la no afección al volumen y calidad de las aguas superficiales y subterráneas de los acuíferos locales, como consecuencia de la ejecución de obras.

Artículo 34. Medidas para la vegetación y la fauna.

1. En la intervención y mejora de los viarios, los árboles y especies de interés afectables por las nuevas obras se conservarán siempre que sea posible, adaptando las características del proyecto a este fin. En caso de no ser así, se trasplantarán garantizando un manejo que facilite su supervivencia o, se plantarán nuevos ejemplares.
2. En caso de que se tengan que desplazar pies arbóreos o arbustivos, se hará dentro del ámbito de actuación, por personal técnico cualificado. Asimismo, también se deberán preparar, previamente al arranque, las zonas donde vayan a ser trasplantados, debiéndose realizar durante la parada vegetativa.
3. Se evitarán las molestias a la fauna asociada al ámbito de actuación, debiéndose tener especial cuidado en las intervenciones localizadas próximas a las áreas de interés faunístico.
4. Se exigirá que, durante el transcurso de cualquier obra, los troncos del arbolado que pudieran quedar afectados estén dotados, hasta una altura mínima de 2 m, de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Artículo 35. Medidas para el patrimonio cultural.

1. Se deberá garantizar el adecuado estudio y conservación de todos los materiales de interés arqueológico, etnográfico e histórico que pudieran verse afectados durante las distintas actuaciones previstas.
2. En cualquier caso, en todo momento se deberá cumplir con lo que determine la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias y demás legislación aplicable.

Artículo 36. Medidas para la mejora del paisaje.

1. Se deberá evitar cualquier actuación que resulte lesiva para la imagen de la zona turística, en particular en lo referente a las dimensiones de las edificaciones, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
2. Las edificaciones en Suelo Urbano habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
 - a. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales (disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación), el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes. Así mismo, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
 - b. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la edificación así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir, como documentación complementaria del proyecto de edificación, la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.
 - c. En toda edificación y construcción se deberá procurar una integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado o mimético con el entorno, evitando emplear materiales reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las mismas. Las fachadas deberán revestirse con materiales que garanticen la

calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscados y pintado, mortero monocapa, etc.)

- d. En todo caso, salvo en soluciones de reconocida singularidad, los ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.
 - e. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
 - f. En lo posible se procederá a la mejora de la envolvente del edificio, mediante cubierta de zonas ajardinadas, que además de mejorar el impacto visual mejora el confort ambiental y la calidad paisajística.
3. En las intervenciones en los parques, jardines, plazas, rotondas y espacios libres públicos, deben contemplarse las siguientes medidas de integración ambiental:
- a. Las zonas verdes se adecuarán para la estancia y paseo de las personas, basando su acondicionamiento en razones estéticas y conteniendo suficiente arbolado y especies vegetales.
 - b. Los jardines deberán dedicar al menos un 30 % de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada, frente a la que se acondicione mediante urbanización.
 - c. Para el ajardinamiento mediante alcorques, se procurará contemplar al menos un alcorque por cada 9 metros de vía, y éstos deberán ser lo suficientemente amplios como para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo. Así mismo en las playas de aparcamientos se deberá prever la localización de un alcorque ajardinado al menos cada 8 plazas de parking.

- d. Las obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativas, en cuyo caso se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte.
- e. Toda pérdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías o espacios públicos deberá ser repuesta a cargo del responsable, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar. La sustitución se hará por especies de igual o parecido porte que la desaparecida.
- f. Los parques infantiles contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo.
- g. La elección del mobiliario urbano se hará buscando su integración en el paisaje.
- h. Los elementos singulares que cumplan el objetivo de hito / nodo en rotondas, deberán tener en cuenta además las siguientes determinaciones:
 - i. La volumetría de los elementos no podrá ocupar más de un 15%, en el caso de que el área de intervención sea un cruce, y de un 60% en el caso de que el área de intervención sea únicamente la rotonda.
 - ii. Preferentemente los materiales a utilizar deberán favorecer la integración volumétrica del elemento mediante el uso de transparencias o reflexión del paisaje circundante.
 - iii. La altura del elemento será la establecida de manera genérica para todo cuerpo volumétrico de nueva introducción, salvo que justificadamente sea imprescindible superarla de manera puntual.
- i. Las labores de ajardinamiento y revegetación se realizarán en la medida de lo posible utilizando especies autóctonas de la zona, pudiéndose también utilizar otras exóticas adaptadas a las características ambientales existentes y frecuentes en el entorno. De entre

ellas, se recomienda realizar las labores de ajardinamiento utilizando preferentemente las siguientes:

Nombre común	Nombre científico	Origen	Porte
Sapillo	<i>Arthrocnemum macrostachyum</i>	Autóctono	Subarbusitivo
Siempreviva zigzag	<i>Limonium papillatum</i>	Autóctono	Subarbusitivo
Balancón	<i>Traganum moquinii</i>	Autóctono	Arbustivo
Lechetrezna de playa	<i>Euphorbia paralias</i>	Autóctono	Subarbusitivo
Matabrusca negra	<i>Salsola divaricata</i>	Autóctono	Arbustivo
Chaparro canario	<i>Convolvulus caput-medusae</i>	Endémico	Subarbusitivo
Corazoncillo	<i>Lotus lancerottensis</i>	Autóctono	Rastrera
Alhelí de campo	<i>Matthiola fruticulosa</i>	Nativo posible	Subarbusitivo
Melosa aserrada	<i>Ononis serrata</i>	Nativo posible	Subarbusitivo
Uva de mar moruna	<i>Tetraena gaetula</i>	Autóctono	Subarbusitivo
Matomoro común	<i>Suaeda vera</i>	Autóctono	Arbustivo
Matabrusca carambilla	<i>Salsola vermiculata</i>	Autóctono	Arbustivo
Cardón de jandía	<i>Euphorbia handiensis</i>	Endémico	Arbustivo
Cardón	<i>Euphorbia canariensis</i>	Endémico	Arbustivo
Tabaiba dulce	<i>Euphorbia balsamifera</i>	Autóctono	Arbustivo
Tabaiba amarga	<i>Euphorbia regis-jubae</i>	Autóctono	Arbustivo
Cardo de jandía	<i>Onopordon nogalesii</i>	Endémico	Arbustivo
Tojia, jorjado	<i>Asteriscus intermedius</i>	Endémico	Arbustivo
Jorado	<i>Asteriscus sericeus</i>	Endémico	Arbustivo
Margarita de jandía	<i>Argyranthemum winteri</i>	Endémico	Arbustivo
Gamona	<i>Asphodelus ramosus</i>	Nativo posible	Arbustivo
Tajinaste blanco oriental	<i>Echium decaisnei purpurifolium</i>	Autóctono	Arbustivo
Taboira de jandía	<i>Ononis christii</i>	Endémico	Subarbusitivo
Anís de jandía	<i>Bupleurum handiense</i>	Endémico	Arbustivo
Tajinaste de jandía	<i>Echium handiense</i>	Endémico	Arbustivo
Gongarillo purpurario	<i>Aichryson tortuosum</i>	Endémico	Subarbusitivo
Siempreviva de arenas	<i>Limonium sinuatum</i>	Nativo posible	Subarbusitivo
Guaydil	<i>Convolvulus floridus</i>	Endémico	Arborescente
Aderno	<i>Heberdenia excelsa</i>	Autóctono	Arbóreo
Peralillo, peradillo	<i>Maytenus canariensis</i>	Endémico	Arbóreo
Acebuche	<i>Olea cerasiformis</i>	Endémico	Arborescente
Olivillo	<i>Phillyrea angustifolia</i>	Autóctono	Arbustivo
Lentisco	<i>Pistacia lentiscus</i>	Autóctono	Arbóreo

Nombre común	Nombre científico	Origen	Porte
Espinero	<i>Rhamnus crenulata</i>	Endémico	Arborescente
Marmolán, marmulano	<i>Sideroxylon canariensis</i>	Endémico	Arborescente
Mocán, Mocanera	<i>Visnea mocanera</i>	Autóctono	Arbóreo
Almácigo	<i>Pistacia atlantica</i>	Autóctono	Arbóreo
Culantrillo de pozo	<i>Adiantum capillus-veneris</i>	Nativo posible	Herbáceo
Jabonera de manantial	<i>Samolus valerandi</i>	Nativo posible	Herbáceo
Musgo de jandía	<i>Orthotrichum handiense</i>	Endémico	Tapizante
Hepática	<i>Porella canariensis</i>	Nativo posible	Tapizante
Pino canario	<i>Pinus canariensis</i>	Endémico	Arbóreo
Saladillo blanco	<i>Polycarpha nivea</i>	Autóctono	Subarborescente
Uva de mar	<i>Tetraena fontanesii</i>	Autóctono	Arbustivo
Salado blanco	<i>Schizogyne sericea</i>	Autóctono	Arbustivo
Lechuga de mar	<i>Astydamia latifolia</i>	Autóctono	Arbustivo
Hierba camellera	<i>Heliotropium ramosissimum</i>	Autóctono	Subarborescente
Verode	<i>Kleinia neriifolia</i>	Endémico	Arbustivo
Drago	<i>Dracaena draco</i>	Autóctono	Arbóreo
Tarajal canario	<i>Tamarix canariensis</i>	Autóctono	Arborescente
Vinagrera	<i>Rumex lunaria</i>	Endémico	Arbustivo
Pulicaria purpuraria	<i>Pulicaria canariensis canariensis</i>	Endémica	Subarborescente
Palmera canaria	<i>Phoenix canariensis</i>	Endémico	Arbóreo

- j. En el caso de que las plantas propuestas para el ámbito de interior se incluyan en la zona costera, se deberán adaptar las condiciones edáficas para evitar condiciones halófilas.
- k. En el caso de que se opte por especies alóctonas, éstas han de adecuarse al piso bioclimático en el que nos encontramos, facilitando de este modo la reducción del consumo de agua para su riego. Asimismo, en caso de inclusión de especies alóctonas, ha de tenerse en cuenta que estas no se encuentren incluidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

Artículo 37. Medidas para la mejora de la movilidad y la accesibilidad.

1. Siempre que sea posible, se procurará liberar espacio viario para ser usado por los vehículos del transporte colectivo.
2. Se deberán establecer medidas encaminadas a reducir la intensidad y velocidad de los vehículos, con el fin de conciliar los entornos en los que existe una interacción entre personas y automóviles.
3. Se fomentará una red de aparcamientos estratégicos: aparcamientos en periferia o disuasorios con disponibilidad de transporte colectivos eficiente.

Artículo 38. Medidas para integrar los nuevos crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras.

1. Se adaptarán las formas al medio, proyectando estructuras que provoquen el mínimo corte visual, de manera que las actuaciones resulten integradas en el entorno, con el fin de garantizar la menor incidencia en el medio de la infraestructura viaria y los volúmenes a edificar. Se ordenarán los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y del paisaje circundante, tanto urbano como rural, con el establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.
2. Se evitarán todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.
3. Los desmontes o terraplenes que fuesen necesarios ejecutar por causa de la topografía no podrán alterar el paisaje, para lo cual recibirán un tratamiento superficial que incluya medidas de repoblación o plantación.

4. Por las características del clima, las aceras deberán acompañarse en lo posible de alineaciones de árboles. Se plantarán de forma que conserven la guía principal, con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. Se recomienda que los alcorques vayan protegidos con rejillas, a ser posible de fundición, con un área circular central libre de suficiente diámetro para facilitar el crecimiento transversal del tronco.
5. Las superficies de ocupación temporal por obras deben restaurarse inmediatamente después de dejar de ser funcionales, antes de la entrada en funcionamiento de crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras. Este hecho debe quedar definido en el calendario de trabajo de las obras.
6. El diseño de las instalaciones asociadas a las infraestructuras viarias debe adecuarse estéticamente al paisaje del entorno, adoptando en el diseño, formas, materiales, texturas y colores propios del lugar.
7. Las servidumbres provocadas en el interior de los espacios libres por el trazado de infraestructuras, deberán ser resueltas de forma que su tratamiento y diseño no origine impacto visual y se acomode a la configuración formal del conjunto.
8. La afección paisajística debida a la presencia de viales puede ser aminorada mediante la plantación de setos arbustivos y pies arbóreos a cada lado del vial.

CAPÍTULO V

EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN

Artículo 39. Convenios.

1. En todo el ámbito de este Plan de Modernización, cualquier Actuación de Dotación de las amparadas por este PMM que se lleve a cabo, requerirá como requisito indispensable la previa firma de un Convenio de gestión y ejecución entre el Ayuntamiento pertinente y el titular o titulares de la parcela a que afecte la actuación.

2. El contenido de dicho convenio deberá reflejar, como mínimo, todos los aspectos relativos al incremento de aprovechamiento urbanísticos derivados del incremento de edificabilidad (incremento del coeficiente de edificabilidad, ocupación, separación a linderos) y/o cambio de uso, así como todos los aspectos establecidos en esta Normativa en el artículo 23.3 relativos a los deberes del promotor derivados de la ejecución de las actuaciones de dotación, debiendo contener la valoración técnica municipal a tenor de la cual se cuantifican dichos deberes. Así mismo se deberá incluir el compromiso del Ayuntamiento de destinarlas al fin establecido, así como lo relativo a los plazos de ejecución señalados en el artículo siguiente, y todos los aspectos que el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, regula para la ejecución y gestión de las actuaciones de transformación urbanística.
3. El convenio de gestión y ejecución deberá suscribirse, en el momento de la presentación del proyecto de ejecución, renovación y/o rehabilitación.

Artículo 40. Plazos de ejecución.

Los proyectos que tengan la consideración de Actuaciones de Dotación de las definidas en el presente Plan de Modernización, deberán llevarse a cabo de conformidad con los plazos establecidos en el artículo 16.2 a) y b) del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

Artículo 41. Órgano y forma de gestión.

El Ayuntamiento de Corralejo asumirá la gestión del 2º Plan de Modernización de Corralejo, encargándose de su gestión y ejecución, de forma directa o en su caso mediante el órgano que se designe al efecto.

CAPÍTULO VI

MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

Artículo 42. Planeamiento vigente en el municipio de La Oliva.

1. El planeamiento urbanístico de aplicación, que constituye la base sobre la que el PMM en su ámbito de actuación complementa o sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria, es el siguiente:
 - a. SAU PA-1 Corralejo Playa:
 - i. Revisión del Plan Parcial "Corralejo-Playa", aprobada por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 1 de junio de 1988 (BOC nº116, 12 de septiembre de 1988 y BOP nº 39, miércoles 25 de marzo de 2015). El proyecto de urbanización fue aprobado el día 31 de Marzo de 1995.
 - ii. Modificación puntual de las ordenanzas del Plan Parcial Corralejo Playa por las que se modifican las condiciones de edificación de los Polígonos A, B, D, G, P-1, P-2, P-3 y P-4 (BOP nº 89, de 9 julio 2008). Aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de fecha 11 de mayo de 1994.
 - iii. Modificación de la Revisión del Plan Parcial Corralejo Playa en los polígonos L, K e Y, donde se realiza un cambio de ubicación de las zonas verdes. Aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la COTMAC de fecha 12 de marzo 2001 (BOC nº 119, lunes 10 de septiembre de 2001).
 - b. SAU PA-2 Geafond (4º y 5º Etapa).
 - i. Revisión del Plan Parcial de 570 Has, en Corralejo, aprobada definitivamente según Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 17 de noviembre de 1987 -BOC nº 17 de 5 febrero de 1988-". Para los

- polígonos P-1, P-4, P-5 (excepto P-5.1), P-6, P-7, P-11, P-13, P-14, P-16, P-18.2 y P-19.
- ii. Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias de la Oliva Municipales de La Oliva, en relación con el SAU-6 Montaña Roja y SAUPA-2 Modificación de la 4ª y 5ª Etapa del PPEO de las 570 Has” (BOP nº 89, miércoles 9 de julio de 2008) aprobada definitivamente por el Acuerdo de la COTMAC de fecha 30 de Noviembre de 2007. Para los polígonos P-3, P-8, P-9, P-10, P-12, P-15, P-17, P-18.1 y P-5.1 (o C1)
 - iii. Por Orden del Consejero de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial de fecha 21 de Octubre de 2010 se aprueba definitivamente la “Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de La Oliva en relación con el ámbito de Suelo Urbano (Geafond) (Mod. 4ª y 5ª etapa-de 570 has.) en Corralejo, termino municipal de La Oliva, para la creación de un vial público en el **Polígono P-2**” (BOP nº 145, lunes 11 de noviembre de 2013).
- c. Primer Plan de Modernización de Corralejo, aprobado definitivamente por Decreto 15/2012, 17 febrero (BOC N°51, de 13 de marzo de 2012).
2. A todas las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en las parcelas con edificaciones que se hallen en situación de consolidación, de conformidad en lo dispuesto en el artículo 7 apartado c de esta normativa, les será de aplicación la normativa recogida en el punto anterior.
 3. Lo dispuesto en el apartado 2 anterior, será de aplicación en el caso de actuaciones que se pretendan llevar a cabo en aquellas parcelas con edificaciones de uso residencial en régimen de consolidación establecidos en el artículo 16.2 de esta normativa.

Artículo 43. Alteraciones de Planeamiento vigente.

1. Este Plan de Modernización modifica y complementa las determinaciones del planeamiento vigente correspondiente a las actuaciones reflejadas en el fichero urbanístico de intervenciones públicas y privadas, sustituyéndolas por las establecidas en el presente Plan.
2. Así mismo, este Plan de Modernización, en aplicación al artículo 25 de la Ley 2/2013 especializa con uso exclusivo turístico o residencial las parcelas incluidas en los polígonos y manzanas señaladas en el plano "O.1.2. Especialización de Usos." En consecuencia este Plan de modernización modifica y sustituye los usos característicos, compatibles y prohibidos establecidos por el planeamiento vigente, tal y como de forma expresa se dispone en el artículo 16 de esta normativa.

Artículo 44. Incorporación de las modificaciones en los instrumentos de ordenación.

1. En consonancia con lo establecido en la Disposición Adicional Novena de la Ley 14/2014 de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, el planeamiento general deberá incorporar las nuevas determinaciones establecidas en este Plan de Modernización, en la primera revisión general o de la ordenación pormenorizada que se efectúe del mismo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única. Aplicación de los estándares de densidad en los establecimientos turísticos de alojamiento susceptibles de acogerse a los incentivos de densidad de parcela del artículo 12 de la Ley 2/2013.

1. En el caso de que el artículo 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias fuera modificado por otra disposición normativa que remitiera al planeamiento urbanístico la fijación del estándar de densidad aplicable, se aplicará con carácter transitorio lo dispuesto en el contenido de dicho artículo el cual se reproduce a continuación:

“La aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por las siguientes reglas:

a) Aquellos cuya licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya renovación en la misma parcela suponga mejora en la categoría pero sin aumento en el número de plazas ni de edificabilidad, les será de aplicación, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento o, si resultase más favorable, a juicio del interesado, la vigente al momento de autorizarse la renovación.

b) Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de su superficie edificada, tendrán derecho a una reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente, que se ponderará por el planeamiento urbanístico o, en su caso, por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, para cada urbanización, núcleo turístico o área de referencia mediante coeficientes definidos en función de los siguientes criterios limitativos:

I. Establecimientos con un estándar actual superior a 60 metros cuadrados por plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.

II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 metros cuadrados por plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 metros cuadrados por plaza.

III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.

El incremento de plazas total estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria y demás factores propios de la zona, urbanización o área de actuación.

c) Los estándares de densidad de suelo turístico podrán computarse conjuntamente para varias parcelas aledañas que se agrupen a tales efectos, siempre que se delimite con claridad la superficie no edificable de uso común asignada al cumplimiento del estándar, de lo que quedará constancia en el Registro General Turístico.

d) El cumplimiento de los demás estándares de equipamiento y dotaciones establecidos por la normativa sectorial será obligatorio para todos los establecimientos renovados, en función de la categoría que ostenten tras el proceso de renovación, sin perjuicio de que el cumplimiento de determinadas dimensiones puedan ser objeto de dispensa en casos justificados, de acuerdo con lo previsto en la normativa turística.”

2. A la entrada en vigor del instrumento de planeamiento a que hace mención el apartado anterior, el contenido dispuesto en dicho apartado dejará de tener efecto.

Tomo II ANEXO DE CONDICIONES ESTÉTICAS

ANEXO DE CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 1. Condiciones reguladoras de la estética exterior de las edificaciones del frente comercial de la Avenida Nuestra Señora del Carmen.

1. Objeto y finalidad

Con objeto de conseguir una imagen homogénea y de calidad en el frente comercial de la Avenida Nuestra Señora del Carmen, y generar un espacio de excelencia y referente comercial para turistas y residentes de Corralejo se establecen las siguientes condiciones estéticas:

2. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación sobre las áreas homogéneas de recualificación del frente comercial AHRFC-1 y AHRFC-2, afectando a los frentes de las parcelas de la Avenida Nuestra Señora del Carmen, de los Polígonos P-1, P-2, P-3, A (lindero sur), B, D, G, J4, H2, H3, y P-5 del Plan Parcial Corralejo Playa.

3. Condiciones reguladoras de la estética exterior de la edificación.

a. Condiciones generales:

El estilo de las edificaciones estará acorde con el momento arquitectónico y cultural actual pero adaptándolas al lugar donde se desarrollan.

Las edificaciones deberán adaptarse al terreno y, en los casos de desnivel deberán escalonarse. En dichas parcelas, podrán sobresalir sobre la altura máxima permitida, los volúmenes de escaleras y ascensores y chimeneas de ventilación, así como las maquinarias de aire acondicionado y otro tipo de instalaciones, siempre y cuando las mismas vengan ocultas en un solo volumen.

b. Cubiertas:

- i. Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general, las siguientes construcciones:

- a. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir, respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios, con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.
- b. Los remates de cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que deberán tener una altura libre interior 2,20 m como máximo, no pudiendo ocupar más del 10% de la planta de cubiertas, debiendo además, quedar por debajo del plano de vertientes de cubierta.
- ii. Además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de barandillas y antepechos que no que tendrán como máximo una altura de 1,20 m sobre el nivel del suelo acabado.
- iii. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y acondicionamiento de aire, con las alturas, que en orden a su correcto funcionamiento, determinen las normas sectoriales correspondientes.

c. Fachada:

Teniendo en cuenta la agresividad del clima marino, y en orden a un mantenimiento de las edificaciones en el tiempo, se prohíbe el uso de materiales deleznable y perecederos, con objeto de conseguir la durabilidad de las edificaciones.

El color base para los acabados de los paramentos exteriores será el blanco, colores claros y apastelados, siempre en la gama de los ocre, beige o amarillentos. Se prohíben los colores vivos como color base para los exteriores o aquellos que vayan en contra del carácter de la urbanización con respecto al diseño y solución de los elementos que definen las fachadas, exceptuando aquellas edificaciones singulares donde la Ordenanza específica de la parcela establezca otras determinaciones estéticas. No obstante, será preciso para la autorización de un color que no sea el blanco o el beige claro, especificar en los proyectos los colores de las fachadas de las edificaciones.

Las medianeras deberán tener el mismo tratamiento a nivel de calidad que las fachadas no medianeras, siendo enfoscadas y pintadas en el mismo color, pudiéndose optar por tratamientos que mimeticen su impacto en el paisaje urbano.

Se permite el uso de hormigón visto en los zócalos de los edificios, así como en los pilares de plantas bajas o dinteles, pero se prohíbe la ejecución de la fachada del edificio en hormigón visto de color gris. Se aceptaría sin embargo, la ejecución con hormigón de cemento blanco, o con revestimientos a base de hormigón con fibra de vidrio de colores muy claros.

En las terrazas se permitirá como elemento de cerramiento únicamente los antepechos de muro enfoscado liso acordes con el resto de la fachada o la disposición de barandillas con las condiciones estéticas descritas en este artículo (Apartado. d) Carpinterías y barandillas), hasta una altura máxima de 1,20 metros sobre el nivel del suelo acabado de la planta respectiva.

En la planta baja se permitirán zócalos hasta una altura máxima de 0,80 metros sobre el nivel del suelo acabado.

d. Carpinterías y barandillas:

En las carpinterías, barandillas y elementos de protección se utilizarán diseños ligeros y de vanguardia.

Las carpinterías de puertas, ventanas y demás huecos se realizarán en PVC o aluminio, en colores oscuros y mates, no permitiéndose acabados brillantes ni colores vivos. Se autoriza la colocación de enrejados en huecos, siempre que no sobresalgan del plano de fachada y sean del mismo material y color que las carpinterías.

Se autorizan las barandillas de metal lacado en colores oscuros, similares de los de las carpinterías del local, aluminio o acero inoxidable en su propio color y vidrios transparentes, al ácido o ahumados, prohibiendo el uso de vinilos en los mismos. Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías de hormigón o similares.

e. Instalaciones en fachada:

Deberá preverse soluciones empotradas o de canaletas en las fachadas para la colocación de contadores, cuadros eléctricos, canalizaciones y cableado, de tal modo que queden integrados en el diseño y material constructivo de la fachada.

Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores no podrán sobresalir más de 30 centímetros (20 cm en las NNSS) del plano de fachada exterior, debiendo quedar convenientemente ocultas a la vista. Los elementos deberán estar armonizados estéticamente con el conjunto del edificio, pintados en el color correspondiente a su ubicación en la fachada para minimizar su impacto visual.

f. Toldos:

Como norma general, los establecimientos comerciales con terraza propia que no esté cubierta por porches podrán colocar toldos siempre y cuando éstos cumplan los siguientes requisitos:

- i. Sean extensibles, de lona natural o plastificada, sujetos a la fachada y con un vuelo máximo permitido de 3,50 metros hasta la alineación exterior, no estando permitido invadir el espacio público
- ii. No se permite la colocación de pilares o patas para el sostenimiento de los toldos, estos deben ser volados y anclados a la fachada. El punto más bajo será de 2,30 metros medidos desde el solado. No se permite colgar ningún elemento separador de ellos
- iii. No estarán permitidos los toldos publicitarios.
- iv. Los toldos podrán ser en color blanco, beige o en la gama de los ocre. No permitiéndose soluciones particulares y distintas para cada local y atendiendo siempre a la estética del conjunto del entorno inmediato.

g. Pérgolas

En la separación a linderos de la planta segunda, se podrán colocar pérgolas como elementos de sombra, siempre y cuando cumplan las siguientes características:

- i. Que sean estructuralmente independientes de la edificación. Se tenderá a la utilización de materiales fácilmente desmontables y ligeros.
- ii. Deben estar realizadas con materiales y acabados de calidad, recomendándose el uso de lonas en color blanco, beige o la gama de los ocres.
- iii. El vuelo máximo permitido será de 3,50 metros o la alineación exterior, ya que en ningún caso está permitido invadir el espacio público.
- iv. La altura de estas estructuras no podrá superar en más de 0,50 metros la cara superior del forjado.
- v. El punto más bajo del plano superior estará a 2,30 metros sobre el suelo terminado.
- vi. En el caso de adoptar soluciones para pérgolas, éstas deben formar parte de una solución unitaria para todo el edificio.
- vii. No están permitidos elementos colgados de la pérgola, ni rótulos publicitarios.

h. Cartelería:

La ubicación y dimensiones de la cartelería se ajustará a las siguientes condiciones:

- i. Su altura no podrá exceder de 2/3 de la altura del dintel y deberá situarse como mínimo a 2,25 metros sobre la acera, no pudiendo en ningún caso, tener una altura mayor a 80 centímetros.
- ii. La longitud máxima de la superficie publicitaria será la equivalente a un medio (1/2) de la longitud de la fachada.

- iii. Podrá ir en piedra, metal o materiales del tipo PVC, metacrilato o similar, siempre y cuando se garantice la durabilidad del mismo.
- iv. Los soportes deberán estar integrados en la composición de las fachadas del edificio y sin afectar a los elementos de cubierta, según donde se sitúe la cartelería.
- v. La cartelería deberá ser paralela al plano de fachada y tendrá un saliente máximo respecto a ésta de 10 centímetros. Su diseño contará con tipografías homogéneas y en color acorde con la carpintería; podrá ejecutarse directamente sobre fachada sin soporte.
- vi. Se admite iluminación puntual hacia el rótulo mediante luminarias superiores o mediante iluminación indirecta, así como los letreros luminosos construidos en forma de cajón, con materiales translúcidos, acrílicos, plásticos o similares, pero no se admiten los rótulos de neón.
- vii. No se admitirán vallas publicitarias, ni carteles en coronación de edificios, sólo se autorizará un rótulo por local en cada fachada de edificio.

4. Recomendaciones:

Del mismo modo que en el fichero que se incorpora en la Normativa se incluyen unas condiciones estéticas determinadas como orientación en los procesos de rehabilitación, se puntualiza que los criterios descritos en el presente artículo pueden ampliarse o complementarse, siempre que se justifiquen o motiven las decisiones adoptadas.

Artículo 2. Condiciones reguladoras de la estética exterior de los establecimientos comerciales y del uso de terraza y zonas privadas con actividad comercial.

Esta Ordenanza será de aplicación, en el ámbito de actuación, en todas las terrazas y zonas privadas de uso público que comprenden el espacio, cubierto o no, existente entre la fachada del edificio y la alineación de la acera, plaza pública o fachada de otro edificio y que se utilizan como extensión de la actividad comercial de los establecimientos.

1. Paravientos

Los paravientos, o elementos de separación verticales, se colocarán en los locales en esquina o en la confluencia de dos. No se autoriza la colocación de estos elementos de cierre lateral en ningún otro caso. No se conciben como elementos publicitarios, no pudiéndose rotular y no se podrán colocar cartas, ofertas, etc. En todo momento deben mantener intacta su condición de elemento transparente que no dificulta la visión del espacio público.

2. Soportes publicitarios

Se autoriza la colocación de elementos fijos para aportar información de un centro comercial o agrupación de cinco comercios, ubicándolos en un espacio delimitado siempre y cuando estén en una terraza o zona privada. Se admitirán soportes publicitarios en vías públicas y espacios libres cuando sea necesaria su instalación con el fin de acoger información institucional, programas de señalización administrativa y turística, e indicaciones de la existencia de dotaciones en el sentido de construcciones e instalaciones destinadas a usos y servicios públicos. En cualquier caso deberán cumplir-los siguientes estándares:

- a. Las medidas máximas autorizadas serán 2,10 metros de altura, 0,80 metros de ancho y 0,20 metros de espesor. En todo momento queda terminantemente prohibido invadir el espacio público.
- b. Se instalarán en lugares donde no dificulten el paso de peatones y vehículos, ni oculten vistas ni elementos arquitectónicos o naturales de interés.
- c. Los materiales a utilizar serán los adecuados en función de las condiciones técnicas del soporte, estando prohibido, en cualquier caso, la utilización de fibrocemento, PVC o similares. En el caso de utilizar planchas metálicas serán de color blanco, beige o la gama de los ocres.

3. Rótulos:

- a. Se admiten rótulos en fachada, debiéndose colocar con salientes inferiores a 10 cm del plano de fachada o integrados en el plano de la misma, haciéndolos coincidir con el ancho

de los huecos, no pudiendo tener una altura de más de 50 centímetros ni de más de 2/3 de la altura entre el dintel de la carpintería y la cara inferior del forjado de dicha plantas, en color y tipografías homogéneos (acorde con la carpintería). No se permiten rótulos publicitarios, únicamente el nombre del establecimiento que deberá estar integrado con la imagen de conjunto del edificio.

- b. Se admite iluminación puntual hacia el rótulo pero no se permite que sean luminosos. La iluminación proyectada, sobre cualquier tipo de soporte, deberá tener siempre una orientación descendente con una sola línea de proyectores en la parte superior y no podrá sobresalir más de 60 centímetros de la fachada del local, debiendo quedar retranqueado de la proyección vertical sobre la acera un mínimo de 35 centímetros.
- c. Todo rótulo instalado deberá ser de piedra, metal o materiales del tipo PVC, metacrilato o similar, y el nombre del establecimiento podrá ejecutarse directamente sobre fachada sin soporte. Sólo se permitirá un tipo de rótulo por local.
- d. Se admiten rótulos en banderola, perpendiculares a fachada, con un vuelo máximo de 60 centímetros desde el plano de fachada y una altura máxima de 50 centímetros y 2/3 de la anchura entre el dintel de la carpintería y la cara inferior del forjado de la planta. Deberán estar colocados a una altura libre mínima de 2,30 metros medidos desde la rasante de la acera. Se podrán autorizar rótulos de mayores dimensiones para una mejor localización de determinados locales (p.e. farmacias). No se permitirá más de un banderín por cada fachada local y, exclusivamente, se colocarán en planta baja, haciendo referencia únicamente a la actividad y nombre del establecimiento, sin incorporar elementos publicitarios.
- e. En toldos y pérgolas solamente se permitirá la rotulación propia del establecimiento comercial.

4. Medidas de calidad de elementos de mobiliario urbano autorizados

Los elementos de mobiliario urbano, tales como mesas, sillas, sombrillas, calentadores verticales de gas, etc, de uso de los establecimientos de restauración, deberán estar a lo dispuesto en la Normativa Municipal de aplicación, en concreto "ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA PARA EL TRATAMIENTO DE FACHADAS, OCUPACIÓN DE SUELO PARA USO PÚBLICO CON FINALIDAD LUCRATIVA Y OTRAS PARTICULARIDADES DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES MERCANTILES EN EL MUNICIPIO DE LA OLIVA", con publicación de su normativa íntegra en el BOP nº 62 de fecha 14/05/2012 o normativa que lo sustituya.

5. Marquesinas:

En los establecimientos comerciales cuyos espacios privados o terrazas privadas de uso público no estén cubiertos por porches, podrán colocarse marquesinas siempre y cuando cumplan las siguientes características:

- a. Que sean estructuralmente independientes de la edificación y fácilmente desmontables.
- b. Debe ser un elemento desmontable, no considerándose marquesina si se utilizan materiales normalmente utilizados en construcción (hormigón, tejas, carpinterías metálicas, etc.), en cuyo caso pasaría a considerarse cuerpo volado. En el caso de utilizar planchas metálicas, éstas serán pintadas en uno de los colores comprendidos dentro de la gama de colores para cada zona comercial.
- c. En el caso de adoptar soluciones para marquesinas, éstas deben formar parte de una solución unitaria para todo un edificio.
- d. No están permitidos elementos colgados de la marquesina, ni rótulos de ningún tipo que no sea el propio nombre del establecimiento comercial.

6. Materiales fachada:

- a. Teniendo en cuenta la agresividad del clima marino, y en orden a un mantenimiento de las edificaciones en el tiempo, se prohíbe el uso de materiales deleznable y perecederos, con objeto de conseguir la durabilidad de las edificaciones.
- b. Se permite el uso de hormigón visto en los zócalos de los edificios, así como en los pilares de plantas bajas o dinteles, pero se prohíbe la realización de la fachada del edificio de hormigón visto de color gris. Se aceptaría sin embargo, la ejecución con hormigón de cemento blanco, o con revestimientos a base de hormigón con fibra de vidrio de colores muy claros.
- c. Quedará prohibido el uso del fibrocemento y otros materiales perecederos de similares características; se autorizan sin embargo las pérgolas en las terrazas, realizadas con piezas de hormigón y madera.
- d. Se recomienda no usar de enfoscados realizados a la manera rústica que presenten excesivos abultamientos en las fachadas, dando lugar a repetidas protuberancias que deforman mediante su sobra el lienzo de las mismas.
- e. Los colores exteriores de la edificación podrán ser diferentes al blanco, siempre que los mismos sean claros y tonos pasteles, siempre en la gama de los tierras, ocre o amarillentos. Algún elemento edificatorio concreto, núcleo de escalera, o remate, podrán distinguirse mediante un color más oscuro.

7. Cubiertas:

- a. Las cubiertas, así como todos sus elementos arquitectónicos y complementarios tales como planchas de cubierta, depósitos de agua, etc., independientemente de su material, tendrán tonos neutros para asegurar una homogeneidad cromática. Las cubiertas podrán adecuarse estéticamente con el uso de material volcánico o vegetación autóctona, con el fin de regularizar la vista cenital de las edificaciones, dado que se trata de un núcleo con edificación principalmente escalonada.

- b. Las cubiertas se tratarán con el mismo esmero que las fachadas, de manera que la vista aérea las azoteas de las edificaciones conserve también una cierta homogeneidad. Se propiciarán los materiales de piedra volcánica, orgánicos y de vegetación autóctona.
- c. Los tendederos si existen, no serán visibles desde el exterior, ni se utilizará la parte exterior de los balcones para uso de tendedero.

8. Toldos:

Como norma general, los establecimientos comerciales con terraza propia que no esté cubierta por porches podrán colocar toldos fijos o móviles. Así mismo podrán ser extensibles o fijos, sujetos a la fachada, de lona, recordándose que han de ser en las dimensiones máximas y colores los que fija la Ordenanza correspondiente (BOP nº 62 de fecha 14/05/2012). Tendrán que ser iguales en toda la edificación. Se prohíbe la colocación de publicidad en los mismos.

9. Medianerías:

Las medianeras que pudieran aparecer por la presencia de solares en parcelas colindantes y, en especial, aquellas que den a espacios libres o bordes del núcleo, deberán tener el mismo tratamiento a nivel de calidad y acabado que las fachadas no medianeras, siendo enfoscadas y pintadas en el mismo color, pudiéndose optar por tratamientos en las mismas que mimeticen el efecto en el paisaje, con vegetación o colores degradados en tonos arena/tierra.

10. Cerramiento de solares:

Será obligatorio el cerramiento de solares no edificados con muros enfoscados y pintados en tonos tierra. Su altura no podrá ser superior a 1,20 metros en el perímetro de la parcela, pudiendo complementarse con elementos no diáfanos (celosías, etc) hasta una altura de 2,60 metros en la zona de barlovento y con mallas metálicas o de pvc, hasta esa misma altura en el resto.

11. Elementos complementarios:

Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores no podrán sobresalir más de 30 cm del plano de fachada exterior. Los elementos deberán estar armonizados estéticamente con el conjunto del edificio, pintados en el color correspondiente a su ubicación en la fachada para minimizar su impacto visual.

12. Cableado:

- a) Se prohíbe la inclusión de cableados vistos en fachada. Para la colocación de los mismos deberán preverse soluciones empotradas o de canaletas.
- b) El cableado existente irá pintado, en el mismo color que la fachada.

13. Recomendaciones de diseño:

Del mismo modo que en el fichero que se incorpora en la Normativa se incluyen unos criterios estéticos determinados como orientación en los procesos de rehabilitación. Sobre estos que se definen, se puntualiza que según los criterios descritos con anterioridad en el presente artículo, pueden ampliarse o complementarse determinados parámetros estéticos, como es el caso del color de las fachadas, siempre que se justifiquen o motiven las decisiones adoptadas.

00 INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

SISTEMA COSTERO - SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES - SISTEMA VIARIO DE CONEXIÓN



CODIGO	Sistema Costero
IC-01	Calle Doctor Aristides Hernández Morán
Reparación de los accesos al mar	La Red
	Calle Poseidón
CODIGO	Sistema de Espacios Libres
IE-01	Espacio libre frente al mar
IE-02	Conjunto espacios libres "Oasis Secretos"
IE-03	Espacios libres vinculados a viario
IE-04	Parque lineal borde dunar
IE-05	Peatonal de llegada al Parque urbano de Geafond
IE-06	Parque urbano de Geafond
IE-07	Intervención paisajística Montaña del Cuervo
CODIGO	Sistema Viario de Conexión
IV-01	Vías de Segundo Orden
IV-01	Calle Guirre (hasta cruce con Calle Pardela)
IV-02	Vías de Prioridad Peatonal
IV-02.A	Calle Tórtola
	Calle Cernicalo
IV-02.B	Calle Guirre (tramo final-cruce con Calle Pardela)

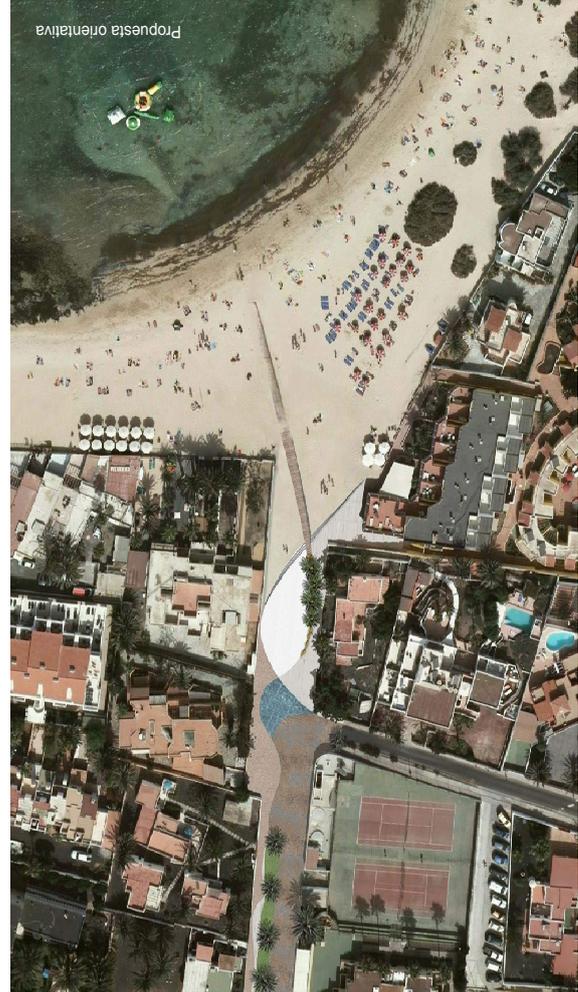
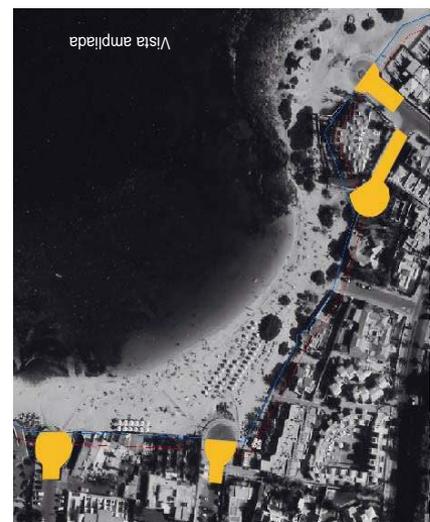
Recuperación de los accesos al mar

Esta intervención plantea la mejora de los accesos a la playa, completando la peatonalización de las vías de llegada contemplada en el Primer Plan de Modernización. La mejora de estos accesos pretende que la arena recupere parte de las zonas que fueron invadidas por el asfalto, de modo que los tramos de calle en contacto con la playa se conviertan en espacios de relación que sirvan como punto de encuentro y que ayude a la rehabilitación de los comercios de la zona.

**Calles de la intervención**

Las calles que forman parte de esta propuesta son aquellas que conectan zonas de actividad, la zona comercial y la playa, facilitando los recorridos entre las zonas turísticas.

- Calle Doctor Aristides Hernández Morán
- Calle la Red
- Calle Poseidón

**01 INTERVENCIÓN EN ESPACIO PÚBLICO**

Intervenciones en el espacio público

FOTOMONTAJE ORIENTATIVO



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

SISTEMA COSTERO: IC-01 Recuperación de los accesos al mar

SITUACIÓN C*/ Doctor Aristides Hernández Morán, C*/ La Red, C*/ Posesión

CONDICIONES GENERALES

Las actuaciones en este espacio deberán ajustarse a lo dispuesto en los Títulos II (Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre) y III (Utilización del dominio público marítimo-terrestre) de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, así como a las modificaciones establecidas por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.

PARAMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ACCESOS AL MAR

USOS PORMENORIZADOS	Nº plantas máx. sobre rasante	Nº plantas máx. bajo rasante
CARACTERÍSTICO	Coefficiente de Edificabilidad	Altura máx. respecto rasante (medida a cara superior del último forjado)
COMPATIBLE		
- Los usos contemplados en el artículo 12 de la presente normativa.		
Espacio libre público. Áreas peatonales.		

MEDIDAS AMBIENTALES GENERICAS

Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa del presente Plan.	Pavimento Duro	Pavimento Blando	Sustrato Blando	Zona Verde	Espacio Sin Tratar
	65%	25%	10%	-	-

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

BANCOS	PAPELERAS	ILUMINACIÓN	MOBILIARIO INFANTIL	SEÑALÉTICA
Bancos de hormigón ó Madera	Papeletras de acero corten barnizado	Luminaria LED	Modelo orientativo	Paneles de acero corten barnizado

MATERIALES	COLORES /TEXTURAS	MOBILIARIO	ELEMENTOS DE SOMBRA
Bancos de hormigón ó Madera	Papeletras de acero corten barnizado	Paneles de acero corten barnizado	Modelo orientativo

ALTO PORTE	BAJO PORTE	JARDINERAS	ARBUSTOS	SOMBRA
Tamarix canariensis (Tarejal)	Matthiola belliana (Añethi canario)	Pulicaria canariensis	Argythamum frutescens (Magarza)	Coccoloba vilifera (Uva de Mar)

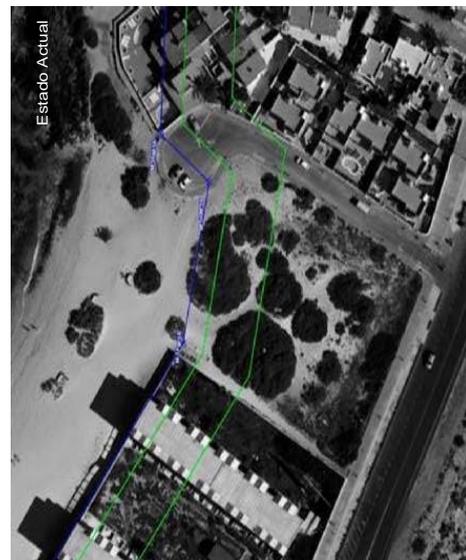
VEGETACIÓN (Especies orientativas)	VEGETACIÓN (Especies orientativas)
Materiales: Madera, Cerámicos, Hormigón, vegetación, pinturas, piedra	Materiales: Madera, acero inoxidable, aluminio, textil

Espacio libre frente al mar

Este espacio vacío que se encuentra afectado por un hábitat y actualmente constituye un área degradada e infrautilizada, ocupa una situación privilegiada, ligada al paseo y a la playa.

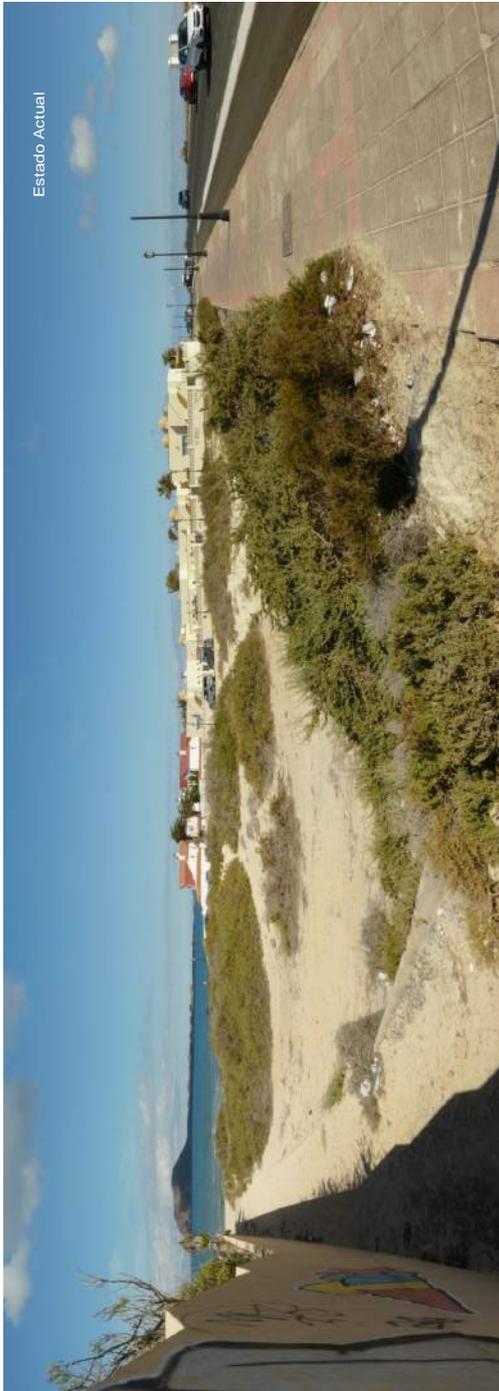
Por ello, la idea que se propone va encaminada a una actuación de adecentamiento y adaptación a la diferencia de cota existente entre el vial y el espacio libre, en la zona que no se encuentra afectada por el hábitat, mediante una serie de plataformas. Estas plataformas están orientadas hacia el paisaje del islote de Lobos y sirven como estancia y zonas de contemplación, además de albergar un pequeño kiosco-cafetería. La idea pretende convertir el espacio en un punto de atracción para el visitante.

Se consigue así la puesta en valor del propio hábitat, con el balanceo como único elemento vegetal, y de aquellos elementos naturales que lo rodean.

02 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

Intervenciones en el espacio público

FOTOMONTAJE ORIENTATIVO



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: IE-01 Espacio libre frente al mar

C/º Avd. Grandes Playas con C/º Guedlera

CONDICIONES GENERALES			
Las actuaciones en este espacio deberán ajustarse a lo dispuesto en los Títulos II (Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre) y III (Utilización del dominio público marítimo-terrestre) de la Ley 22/1988, 28 de Julio, de Costas, así como a las modificaciones establecidas por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.			
PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN			
USOS PORMENORIZADOS	Coefficiente de Edificabilidad	Nº plantas máx. sobre rasante	Nº plantas máx. respecto rasante (medida a cara superior del último forjado)
COMPATIBLE			
USO PÚBLICO: - Hostelería: - Quioscos y terrazas	0,01 m ² /m ² s	1	3

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo a vial	Retranqueo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
3 m respecto Avenida Grandes Playas	4 m	-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Las plataformas estarán orientadas hacia el paisaje del islote de Lobos y albergarán un pequeño quiosco de 40 m² de forma que se cumpla con la edificabilidad propuesta.

MEDIDAS AMBIENTALES GENERICAS

Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa del presente Plan.	Pavimento Duro	Sustrato Blando	Zona Verde	Espacio Sin Tratar
	20%	-	-	80%

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGIA URBANA

MOBILIARIO URBANO/MATERIALES (Modelos orientativos)	
BANCOS	SEÑALÉTICA
ancos de hormigón ó Madera	
MATERIALES	MOBILIARIO INFANTIL
Papeleras de acero corten barnizado	Modelo orientativo
COLORES/TEXTURAS	ELEMENTOS DE SOMBRA
Papeleras de acero corten barnizado	Paneles de acero corten barnizado
JARDINERAS	ARBUSTOS
Color: grises, téreos, verdes / Formas: orgánicas, onduladas	Color: Blanco, Beige, Ocre
Materiales: Madera, cerámicos, hormigón, vegetación, pinturas, piedra	Material: Madera, acero inoxidable, aluminio, textil
BAJO PORTE	PALMERAS
ALTO PORTE	SOMBRA
	Traganum Moquini (Balancón)

El hábitat existente está compuesto por ejemplares de Traganum Moquini (Balancón) por lo tanto no es viable otro uso de vegetación.

Intervenciones en el espacio público

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: IE-01 Espacio libre frente al mar

MEDIDAS AMBIENTALES ESPECÍFICAS

La totalidad de los espacios lo serán con especies potenciales del hábitat existente en el espacio inmediato; y en la medida de lo posible deberán respetarse los individuos de especies vegetales propias de los hábitats existentes.

El acabado de fachadas se realizará con materiales ligeros, que ayuden a minorar el efecto volumétrico del edificio.

Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.

En la pavimentación necesaria para el acondicionamiento del espacio se evitará la utilización de firmes y pavimentos duros, debiendo emplearse para ello materiales blandos y fácilmente desmontables.

Siempre que sea posible se dará prioridad a la iluminación natural (solar), con objeto de reducir la necesidad de iluminación artificial en las horas diurnas.

Integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado que lo mimetice con el entorno.

La instalación del alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica.

La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar contaminación lumínica.

OBSERVACIONES

Esta actuación es colindante con la carretera de interés regional FV-1, por lo que se encuentra afectada por la "Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento". De esta manera, cualquier intervención en el área de actuación que afecte a sus zonas de protección (Dominio Público, Servidumbre y Afección), así como con respecto a la Línea Límite de edificación y accesos, precisará de la correspondiente autorización por parte del Cabildo de Fuerteventura, de conformidad con lo establecido en el artículo 2º, apartados B1, B2 y B3 del Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional.



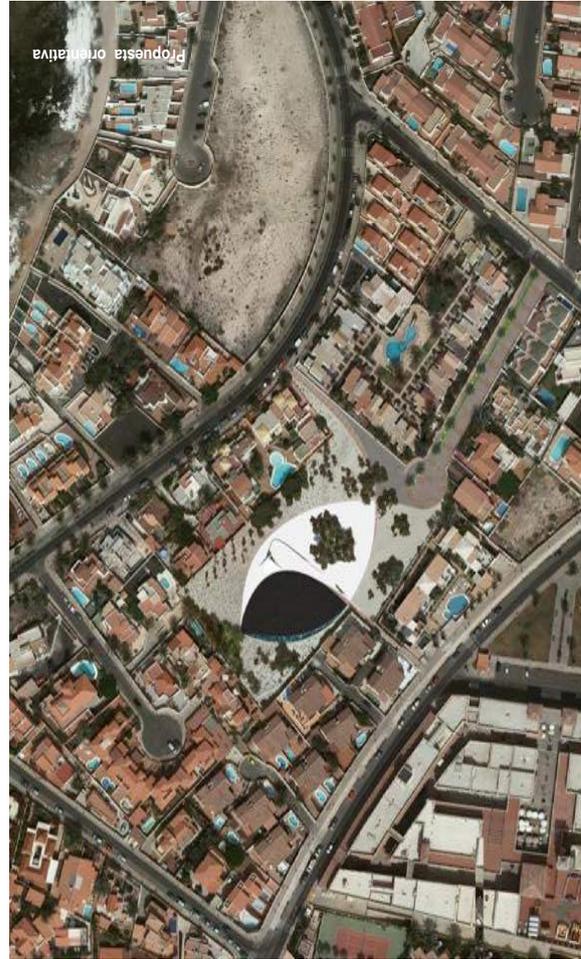
Ortofoto de situación

Espacios libres "Oasis Secretos"

Se apuesta por la creación de un sistema de pequeños parques, que permitan ser usados para la recreación y disfrute de los turistas y residentes.



La idea principal de ésta propuesta orientativa, es conseguir "**situarnos en la ciudad**", para lo que se propone el diseño de un hito en común, un elemento en altura que resalte y que sirva como reclamo desde la distancia.



Este elemento, cuya forma sigue el lenguaje dunar, sirve de mobiliario, como asiento, elemento de juego, etc.

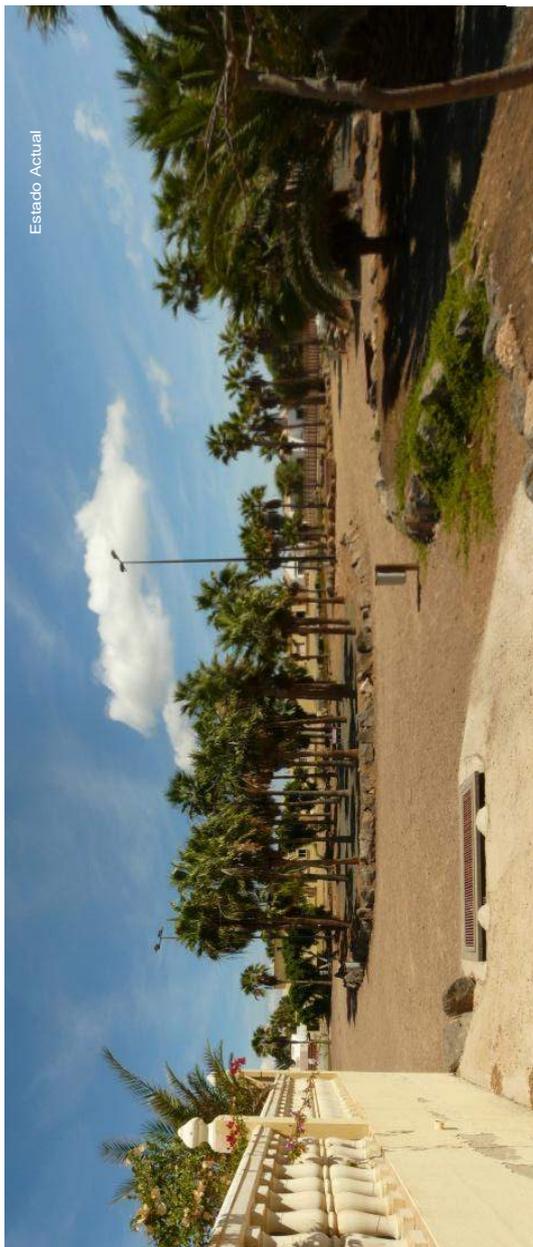
Paralelamente, se persigue que conserve su **carácter íntimo**, consiguiendo **evocar el entorno de Corralejo**. Estar en los "Oasis Secretos" debe transportar al visitante a los paisajes naturales de las dunas, los volcanes y el mar, y crear en ellos, una sensación de tranquilidad, "un oasis en el bullicio".

Intervenciones en el espacio público

FOTOMONTAJE ORIENTATIVO 1



FOTOMONTAJE ORIENTATIVO 2



Intervenciones en el espacio público

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: IE-02 Espacios libres Oasis Secretos

SITUACIÓN		Manzana I.- C#/Clavellina con C#/Gran Canaria --- Manzana H-2 Y H-3.- C#/Gran Canaria --- Manzana J-4.- C#/Gran Canaria	
USOS PORMENORIZADOS		PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN	
CARACTERÍSTICO	COMPATIBLE	Nº plantas máx. sobre rasante	Nº plantas máx. bajo rasante
	Hostelería: - Quioscos y terrazas - Los usos contemplados en el artículo 12 de la presente normativa.	Coefficiente de Edificabilidad	Altura máx. respecto rasante (medida a cara superior del último forjado)
Espacio libre público. Plazas y parques ajardinados		0,01 m ² /m ² s	Edificación. 3m Hito. 12m
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
Retranqueo a vial	Retranqueo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre	
3 m respecto Avenida Grandes Playas	4 m		

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

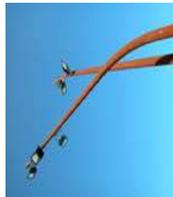
El uso compatible permitido en las parcelas se formalizará en piezas máximas de 40 m² de manera que se cumpla con la edificabilidad propuesta.

MEDIDAS AMBIENTALES GENERICAS

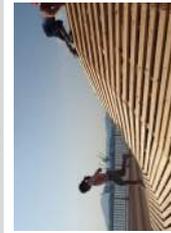
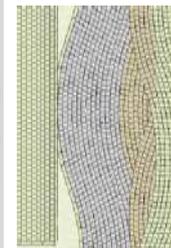
Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa del plan Parcial.		TRATAMIENTO DE SUPERFICIES	
Pavimento Duro	Pavimento Blando	Zona Verde	Espacio Sin Tratar
40%	60%	-	-

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

BANCOS	PAPELERAS	ILUMINACIÓN	MOBILIARIO INFANTIL	SEÑALÉTICA
Bancos de hormigón o Madera	Papeleras de acero corten barnizado	Luminaria LED	Modelo orientativo	Paneles de acero corten barnizado

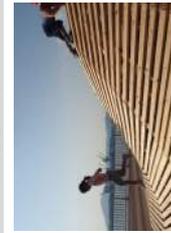


MATERIALES



Color: grises, térreros, verdes / Formas: orgánicas, onduladas
Materiales: Madera, cerámicos, hormigón, vegetación, pinturas, piedra

COLORES/TEXTURAS



ALTO PORTE



Jacaranda mimosifolia (Jacaranda)

Limonium papillatum (Siempre viva zigzag)

Asteriscus sericeus (Jolfa)

Phoenix canariensis (Palmera canaria)

Euphorbia canariensis (Cardón)

Pisacia atlántica (Almadrigo)

04 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

**Espacios libres Vinculados a Viario**

Estos espacios se encuentran en contacto con el eje que conecta el sistema de espacios libres en Corralejo Playa. Se desarrollan abiertos a la calle, ofreciendo áreas de esparcimientos vinculadas directamente con el sistema viario.



Se busca englobar estos espacios libres dentro del sistema, relacionándolos especialmente con los "Oasis Secretos" por su cercanía y escala. En este sentido, se propone también aquí la implantación de un hito común que permita entenderlos como partes de un mismo sistema, además de hacerlos reconocibles desde la distancia.



Se parte de un elemento principal que se abre a la vía albergando de esta manera un espacio interior donde se pueden situar puntos de actividades así como zonas de estancias, juegos de niños, e incluso el propio hito. A modo orientativo se ha diseñado una pasarela de madera que a su paso por el parque se eleva para convertirse en una pérgola que servirá a la vez, de elemento de sombra dónde se ubicará el punto de actividad.

Intervenciones en el espacio público

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: IE-03 Espacios libres Vinculados a Viario

SITUACIÓN: Manzanas Y.- C/ Lanzarote -- ESPACIO LIBRE colindante a P-7.- Avd. Fuerteventura -- Polígono P-2.- Urb. Oasis Papagayo

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

USOS PORMENORIZADOS	COMPATIBLE		Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante (medida a cara superior del último forjado)	Nº plantas máx. bajo rasante
	Coeficiente de Edificabilidad	Edificabilidad			
CARACTERÍSTICO Espacio libre público. Plazas y parques ajardinados.	Hostelería: - Quioscos y terrazas - Los usos contemplados en el artículo 12 de la presente normativa.	0,01	m ² c/m ² s	1	Edificación. 3m Hito. 12m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo a vial	Retranqueo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
3 m Avenida Grandes Playas	4 m	-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

El uso permitido en las parcelas se formalizará en piezas máximas de 43m² cumpliendo así con la edificabilidad propuesta para el espacio libre.

MEDIDAS AMBIENTALES GENERICAS

Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa del presente Plan.

PORCENTAJES (%)	TRATAMIENTO DE SUPERFICIES
Pavimento Duro	Sustrato Blanco
55%	Zona Verde
35%	Espacio Sin Tratar
15%	-

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGIA URBANA

BANCOS	PAPELERAS	ILUMINACIÓN	MOBILIARIO URBANO (Modelos orientativos)	PANEL INFO	MOBILIARIO INFANTIL	SEÑALÉTICA
--------	-----------	-------------	--	------------	---------------------	------------

Bancos de hormigón ó Madera / Papeleras de acero corten barnizado / Luminaria LED / Paneles de acero corten barnizado / Modelo orientativo / Paneles de acero corten barnizado

MATERIALES

Color: grises, téreos, verdes / Formas: orgánicas, onduladas / Materiales: Madera, cerámicos, hormigón, vegetación, pinturas, piedra

EDIFICACIÓN Y TERRAZAS (Modelos orientativos)

Color: Blanco, Beige, Ocre / Material: Madera, acero inoxidable, aluminio, textil

ALTO PORTE: Jacaranda mimosifolia (Jacaranda) / BAJO PORTE: Matthiola bolleana (Alheli canario) / JARDINERAS: Plumbago auriculata (Embaliso o Celestina) / PALMERAS: Phoenix canariensis (Palmera canaria) / ARBUSTOS: Euphorbia canariensis (Cardón) / SOMBRA: Pistacia atlántica (Almiskigo)

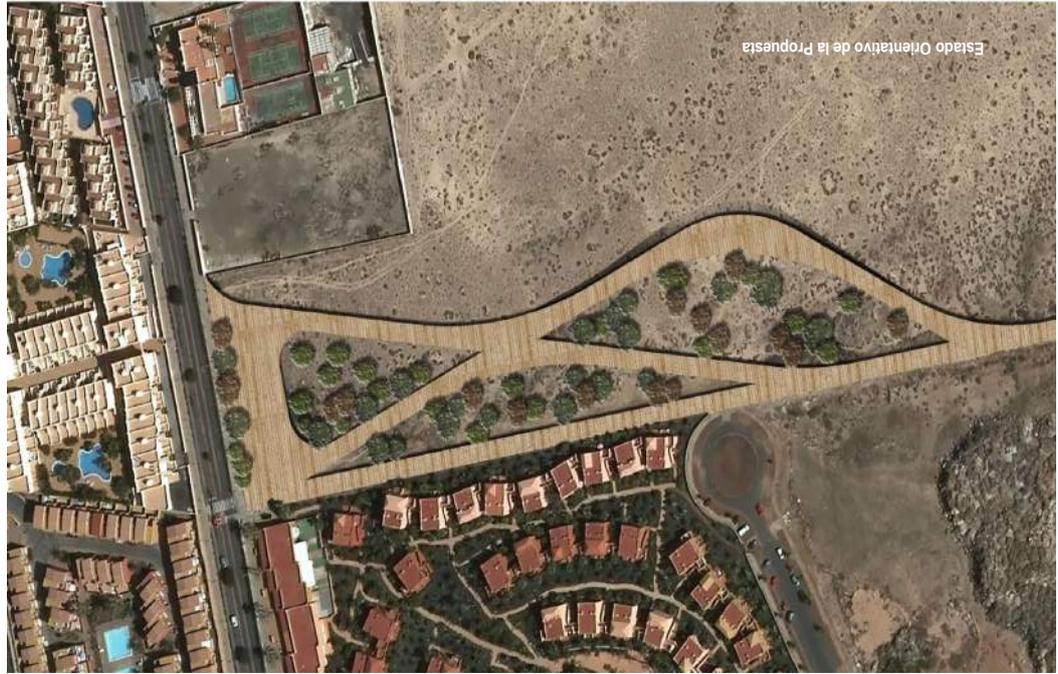
05 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

**Parque lineal borde dunar**

La idea planteada se desarrolla en el borde urbano que limita con el Parque Natural de Corralejo, pretendiendo así integrar los elementos naturales circundantes en el Sistema de Espacios Libres. Lo que pretende poner en valor este planteamiento es la importancia de la **relación entre el espacio urbano y el espacio natural**, así como la puesta en valor de las características naturales que posee dicho espacio protegido, haciendo partícipe en todo momento al visitante mediante la incorporación de ambientes que inviten a explorar y descubrir el entorno que lo rodea, **generando sensaciones en el usuario relacionadas con lo natural**.



Dada la condición de borde con el Espacio Natural Protegido, se propone una actuación blanda donde este límite se convierta en un elemento de transición entre el suelo urbano y el espacio natural.



Intervenciones en el espacio público

VISTA AMPLIADA ORIENTATIVA

FOTOMONTAJE ORIENTATIVO



Intervenciones en el espacio público
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: IE-04 Parque lineal borde dunar

SITUACIÓN Ubicado entre la trama urbana de Geafond y el límite del Parque Natural de las Dunas de Corralejo

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

USOS PORMENORIZADOS	Altura máx. respecto rasante		Nº plantas máx. bajo rasante
CARACTERÍSTICO	Nº plantas máx. sobre rasante		
COMPATIBLE	Coeficiente de Edificabilidad		
Espacio libre público. Áreas peatonales	-		-

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo a vial - Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

MEDIDAS AMBIENTALES GENERICAS

Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa del presente Plan.	Pavimento Blando	Sustrato Blando	Espacio Sin Tratar
	35%	-	55%

COMPOSICION E INTEGRACION EN LA MORFOLOGIA URBANA

MOBILIARIO URBANO/MATERIALES (Modelos orientativos)

BANCOS	PAPELERAS	ILUMINACIÓN	PANEL INFO	SEÑALÉTICA
--------	-----------	-------------	------------	------------



Bancos de hormigón ó Madera



Papeleras de acero corten barnizado



Luminaria LED



Modelo orientativo



Paneles de acero corten barnizado

MATERIALES



Color: térécos / Formas: orgánicas, onduladas
Materiales: Madera

COLORES/TEXTURAS



MOBILIARIO



ELEMENTOS DE SOMBRA



VEGETACIÓN (Especies orientativas)

ALTO PORTE



Tamarix canariensis (Tarajal)

BAJO PORTE



Androcymbium psammophilum (Coballino estrellado)

JARDINERAS



Pancratium canariense (Lágrimas de la virgen)

PALMERAS

Por cercanía al Parque Natural de las Dunas de Corralejo no se incluyen palmeras, pues la vegetación de esta zona debe ser la propia del parque.

ARBUSTOS



Tragacanth Moquini (Balancón)

SOMBRA

Color: Blanco, Beige, Ocre
Material: Madera, acero inoxidable, aluminio, textil

Por cercanía al Parque Natural de las Dunas de Corralejo no se incluyen árboles de porte que den sombra, pues la vegetación de esta zona debe ser la propia del parque.

Intervenciones en el espacio público

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: IE-04 Parque lineal borde dunar

MEDIDAS AMBIENTALES ESPECÍFICAS

El ajardinamiento se realizará con especies propias del espacio natural protegido limítrofe; y en todo caso deberá respetar los individuos vegetales existentes en dicho espacio natural.

Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.

Integración paisajística de los paramentos mediante un cromatismo adecuado que los mimetice con el entorno.

La instalación del alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica.

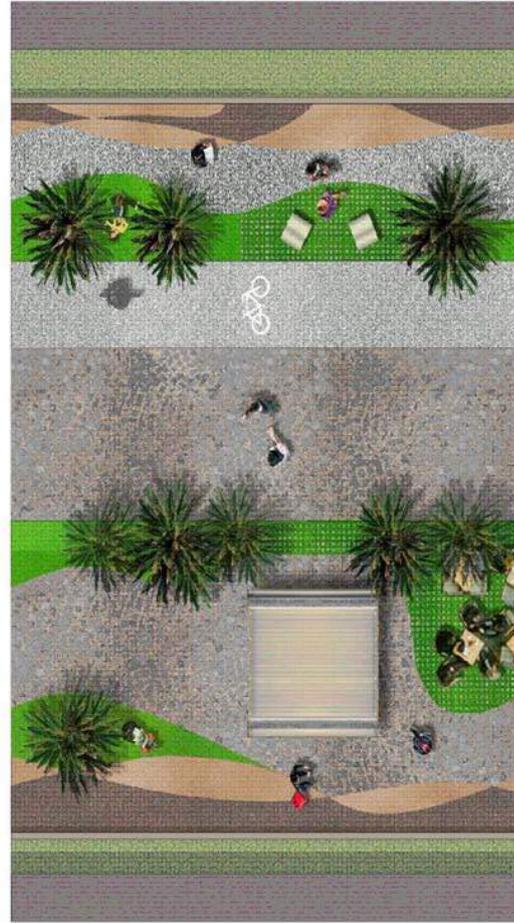
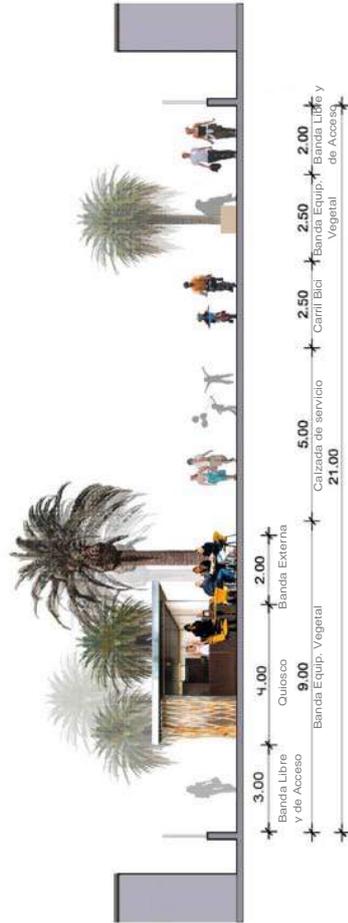
La iluminación deberá ser a ras de suelo y su ángulo de inclinación inferior a 70°.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: IE-05 Peatonal de llegada al Parque urbano de Geafond

06 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO



Ortografía de situación



Peatonal llegada al Parque Geafond

La propuesta, con una sección de 21 metros, se desarrolla en la vía que conecta el Parque Natural de Corralejo y El parque Geafond.

Se plantea una plataforma única tratada como espacio libre, equipada con diferentes actividades, contemplando un espacio adecuado para el paso de vehículos de servicio a la actividad turística de las manzanas colindantes, convirtiendo esta vía en un lugar de encuentro, de esparcimiento y de ocio de los turistas y visitantes.

Intervenciones en el espacio público
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: IE-05 Peatonal de llegada al Parque urbano de Geafond.

Se plantea la peatonalización de esta vía para conectar el Parque Lineal del Borde Dunar con el Parque de Geafond, permitiendo sólo el tránsito de Vehículos de servicio y dotando al espacio de actividad mediante la implantación de quioscos que dinamice el uso de la vía.

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

USOS PORMENORIZADOS		COMPATIBLE		Nº de elementos Quioscos	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante (medida a cara superior del último forjado)	Nº plantas máx. bajo rasante	Retranqueo mínimo a lindero de parcela (m)
CARACTERÍSTICO	USO	CARACTERÍSTICO	USO					
Espacio libre público. Áreas peatonales	- Quioscos y terrazas - Los usos contemplados en el artículo 12 de la presente normativa.			3	1	3	-	3.00

DIMENSIONES GENERALES DE LA SECCIÓN PROPUESTA

Número	Calzada de servicio		Carril bici		Banda de equipamiento / vegetal		Banda libre y de acceso	
	Ancho (m)	Sentido	Número	Ancho (m)	Número	Ancho (m)	Número	Ancho (m)
1	5	2	1	2,5	2	2	2	2,00 y 3,00

El uso compatible comprende la implantación de 3 quioscos de 28 m² (3x7x4) con terrazas ubicadas siempre en la banda de equipamiento Vegetal de mayor dimensión. Se respetará en todo momento una **Banda Libre y de Acceso** para el peatón según **D 227/1997 Artículo 7 de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de Comunicación.**

MEDIDAS AMBIENTALES GENERICAS

Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de **Pavimento Duro** 55%, **Pavimento Blando** 20%, **Sustrato Blando** 25%, **Zona Verde** 25% y **Espacio Sin Tratar** 20%.

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

BANCOS	PAPELERAS	ILUMINACIÓN	PANEL INFO	MOBILIARIO INFANTIL	SEÑALÉTICA

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	MOBILIARIO	ELEMENTOS DE SOMBRA

Color: grises, tércos, verdes / Formas: orgánicas, onduladas
Materiales: Madera, cerámicos, hormigón, vegetación, pinturas, piedra

VEGETACIÓN (Especies orientativas)

ALTO PORTE	BAJO PORTE	JARDINERAS	PALMERAS	ARBUSTOS	SOMBRA

Por cercanía al Parque Natural de las Dunas de Corralejo, la vegetación de esta zona debe ser la propia del parque.

Por cercanía al Parque Natural de las Dunas de Corralejo no se incluyen árboles de porte que den sombra, pues la vegetación de esta zona debe ser la propia del parque.

Traganum Moquini (Balancon)

Tomo II · FICHERO URBANÍSTICO

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES. IE-06 Parque urbano Geafond
Parque urbano Geafond

El tratamiento del Parque de Geafond supone una de las grandes apuestas de este Plan, ya que se propone la recuperación del mayor espacio libre del núcleo turístico de Corralejo. Las particulares condiciones orográficas de este espacio le dan la cualidad añadida de poder consolidarse como un gran espacio mirador abierto al paisaje de Corralejo, desde el que se pueden contemplar los elementos más iconográficos del territorio, como son los conos volcánicos, el islote de Lobos y el sistema dunar. A modo orientativo, se plantea el diseño de un conjunto de plataformas donde se implantan unas piezas que dan servicio al parque, funcionando como equipamientos, elementos de conexión y de sombra. Los bordes de contacto del parque con las otras parcelas de la manzana se resuelven con bandas de vegetación que funcionan como espacios de filtro entre éste y las edificaciones colindantes.

07 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

Intervenciones en el espacio público

PROPUESTA ORIENTATIVA



FOTOMONTAJE ORIENTATIVO



Estado Actual

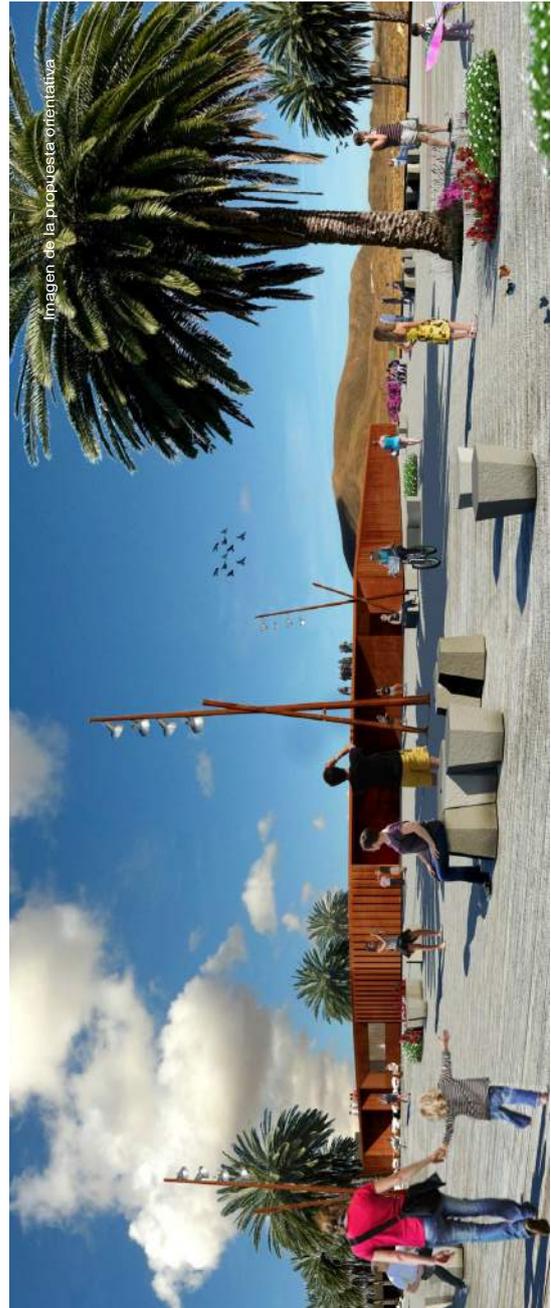


Imagen de la propuesta orientativa

Intervenciones en el espacio público

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: IE-06 Parque urbano Geafond

SITUACIÓN

Entre las C/ Abubilla, C/ Pardela, C/ Tórnola y C/ Guirre

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

USOS PORMENORIZADOS	COMPATIBLE	Ocupación	Coefficiente de Edificabilidad	Nº plantas max. respecto rasante	Altura máx. respecto rasante (medida a cara superior del último forjado)	Nº plantas máx. bajo rasante	Ocupación máx. en cubierta
<ul style="list-style-type: none"> - Quioscos y terrazas - Restaurantes - Cultural/Ocio - Los usos contemplados en el artículo 12 de la presente normativa. 		3%	0,015 m ² /m ²	1	3,5	-	0%. (Las cubiertas podrán ser transitables, en cuyo caso se permite la aparición de cuerpos que resuelvan núcleos de comunicación, siempre que la ocupación de estos no sea superior al 5%)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Debido a las especiales condiciones orográficas del parque, las edificaciones se implantarán preferiblemente en zonas donde se produzcan saltos de cota, tomando como referencia para la aplicación de los parámetros de la edificación la cota inferior y resolviendo en la medida posible los enlaces entre los distintos niveles, funcionando así como piezas de conexión.

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se permite la construcción de edificaciones destinada a quioscos y terrazas, restaurantes, cultural y/o de ocio dentro del parque. La superficie máxima por edificación será de 600 m². Se deberá garantizar siempre una superficie adicional de sombra igual o superior a la construida, mediante prolongación de la cubierta de la edificación. Se permite el uso de terrazas en los restaurantes, cafeterías y quioscos de hasta una superficie máxima de 150 m², no pudiendo superar nunca esta superficie de local.

MEDIDAS AMBIENTALES GENERICAS

Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa del presente Plan.

TRATAMIENTO DE SUPERFICIES

Pavimento Duro	Pavimento Blando	Zona Verde	Espacio Sin Tratar
25%	60%	15%	-

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

MOBILIARIO URBANO/MATERIALES (Modelos orientativos)

MOBILIARIO INFANTIL

PANEL INFO

SEÑALÉTICA



Bancos de hormigón blanco/gris
MATERIALES

Papeleras de acero corten barnizado
COLORES/TEXTURAS

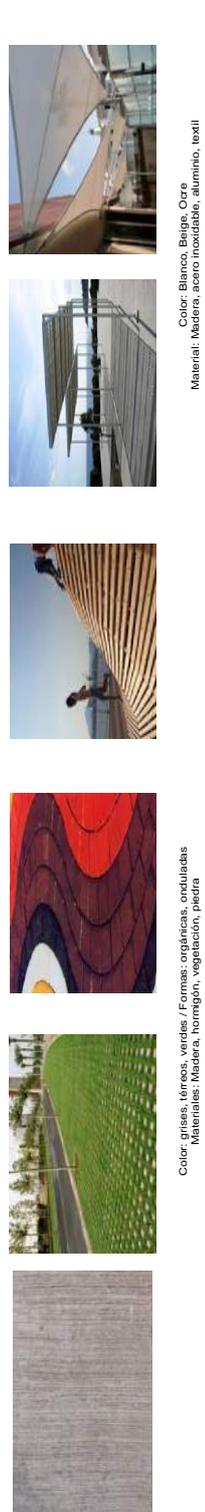
Luminaria LED

Panels de acero corten barnizado
MOBILIARIO

Modelo orientativo
ELEMENTOS DE SOMBRA

Panels de acero corten barnizado
MOBILIARIO INFANTIL

SEÑALÉTICA



ALTO PORTE

BAJO PORTE

JARDINERAS

VEGETACIÓN (Especies orientativas)

PALMERAS

ARBUSTOS

SOMBRA



Jacaranda mimosifolia (Jacaranda)

Lotus berthelotii (Pico de patoma)

Plumbago auriculata (Embolsaco o Colestina)

Phoenix canariensis (Palmera canaria)

Euphorbia canariensis (Cardón)

Ficus microcarpa (Laurel de India)

Color: Blanco, Beige, Cobre
Material: Madera, acero inoxidable, aluminio, textil

Color: grises, verdes, rojos
Materiales: Madera, hormigón, vegetación, piedra

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: IE-06 Parque Urbano Geafond**MEDIDAS AMBIENTALES ESPECÍFICAS**

La cimentación de zonas con pavimentos duros, se llevará a cabo con materiales que eviten la transformación del sustrato natural.

El color del hormigonado deberá suponer una mimetización con el sustrato aledaño.

El acabado de fachadas se realizará con materiales ligeros, que ayuden a aminorar el efecto volumétrico del edificio.

Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.

Siempre que sea posible se dará prioridad a la iluminación natural (solar), con objeto de reducir la necesidad de iluminación artificial en las horas diurnas.

Integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado que los mimetice con el entorno.

La instalación del alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia luminica.

La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar contaminación luminica.

La totalidad de los espacios ajardinados, lo serán, con especies potenciales de la zona o con otras exóticas, adaptadas a las características ambientales existentes y frecuentes en el entorno.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: IE-07 Intervención paisajística Montaña del Cuervo

08 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO



Intervención paisajística Montaña del Cuervo

Se propone como idea orientativa, la creación de un sendero excavado, que aproveche el que los turistas han trazado en el territorio para ascender a la Montaña del Cuervo. Un recorrido contemplativo que permite vislumbrar el conjunto de conos volcánicos del paisaje de Fuerteventura, así como la isla de Lobos y el propio núcleo de Corralejo. El recorrido parte de un paseo peatonal, sito frente al complejo Bahía Azul, con una primera estancia dónde se situará un panel informativo sobre las vistas del lugar. En la parte central del sendero, se localiza una zona de estancia y descanso y en la culminación, un mirador.



Intervenciones en el espacio público
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES: IE-07 Intervención paisajística Montaña del Cuervo			
C/ Guirre			
PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN			
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLE		Nº plantas máx. sobre rasante	
Espacio libre público. Miradores y senderos		Altura máx. respecto rasante (medida a cara superior del último forjado)	
Retranqueo a vial		Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre	
-		-	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
Retranqueo a vial		Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre	
-		-	

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

MEDIDAS AMBIENTALES GENERICAS			
Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa del presente Plan.			
COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA			
MOBILIARIO URBANO/MATERIALES (Modelos orientativos)			
PORCENTAJES (%) DE TRATAMIENTO DE SUPERFICIES			
Pavimento Duro	1,65%	Pavimento Blando	-
Sustrato Blando	-	Zona Verde	98,35%
Espacio Sin Tratar		-	
-		-	

SEÑALÉTICA



ILUMINACIÓN

PAPELERAS

BANCOS

SEÑALÉTICA

Bancos de hormigón ó Madera

Papeleras de acero corten barnizado

Luminaria de Balizamiento

Papeleras de acero corten barnizado

Bancos de hormigón ó Madera

Paneles de acero corten barnizado

Paneles de acero corten barnizado

Luminaria de Balizamiento

Luminaria de Balizamiento

Papeleras de acero corten barnizado

Bancos de hormigón ó Madera

Paneles de acero corten barnizado

Paneles de acero corten barnizado

Paneles de acero corten barnizado

ELEMENTOS DE SOMBRA

COLORES/TEXTURAS

VEGETACIÓN (Especies orientativas)

JARDINERAS

BAJO PORTE

ARBUSTOS



Color: Beige, Ocre
Material: Madera, acero cortén, textil

Color: grises, terrosos
Materiales Hormigón, Acero Cortén



Pistacia atlantica (Verode)

Euphorbia canariensis (Cardón)

Convolvulus caput-medusae (Chaparro Canario)

Euphorbia balsamifera (Tabaiba dulce)

SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES: IE-07 Intervención Paisajística Montaña del Cuervo**MEDIDAS AMBIENTALES ESPECÍFICAS**

Los taludes que pudieran resultar deberán estar convenientemente revestidos de piedra natural y/o revegetados con las especies vegetales potenciales de la zona.

La cimentación necesaria, se llevará a cabo con materiales que eviten la transformación del sustrato natural.

El color del hormigonado deberá suponer una mimetización con el sustrato aledaño.

En ningún caso se implantarán farolas o luminarias mediante soportes verticales.

La iluminación deberá ser a ras de suelo y su ángulo de inclinación inferior a 70°.

09 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

**Calles de la intervención**

Las calles y tramos de calles que conforman esta propuesta, se sitúan en el ámbito de Geafond. La calle Guirre atraviesa longitudinalmente dicho ámbito.

- Calle Guirre (desde Avd. Pedro Guy y Vandaele hasta cruce con Calle Pardela)



Las vías de segundo orden son aquellas, que partiendo de las vías de primer orden, comunican mediante acceso rodado al conjunto de las edificaciones de la trama urbana. Tienen el objetivo de reducir la intensidad y velocidad de los vehículos hasta conseguir hacerlos plenamente compatibles con las actividades que se desarrollan en el viario, mejorando la calidad de las áreas turísticas y residenciales.

En su desarrollo se establece una convivencia entre el tráfico rodado, el peatonal y el ciclista, reservando para cada uno su espacio y delimitando los usos mediante franjas en el pavimento, que representen el entorno natural que rodea Corralejo. Para mayor seguridad del peatón y el ciclista, se segrega el tráfico rodado del resto de circulaciones mediante franjas vegetales o bandas de equipamiento-vegetal, que armoniza y unifica la lectura del viario para mejorar el uso y disfrute de las conexiones. A la misma vez se establece una velocidad y señalización adecuada, para garantizar la seguridad de los ciclistas y viandantes.

Intervenciones en el espacio público

SISTEMA VIARIO DE CONEXIÓN: IV-01 Vía de Segundo Orden

Grupo de vías, que partiendo de las vías de primer orden, dan acceso rodado al conjunto de las edificaciones de la trama urbana. Tienen el objetivo de reducir la intensidad y velocidad de los vehículos

CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA					
Nº de carriles	Sentido	Nº de carril aparcamiento	Nº de carriles bici	Nº franja vegetal	Nº banda equipamiento/vegetal
2	2	1	1	2	1
DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)					
Calzada	Aparcamiento	Franja vegetal	Banda equipamiento/vegetal	Carriles bici	Acera
3.25	2.50	1	2	2.5	3
MATERIALES					
Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril bici	Franja Vegetal	Banda equipamiento/vegetal
Adoquinado	Prefabricado de hormigón. Material pétreo	Adoquinado vegetal	Prefabricado de hormigón	Palmeras y vegetación tapizante.	Material pétreo y vegetación tapizante.
COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA					
BANCOS			MOBILIARIO INFANTIL		SEÑALÉTICA
PAPELERAS		PANEL INFO			



Bancos de hormigón ó Madera

Papeleras de acero corten barnizado

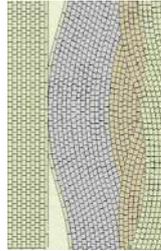
Luminaria LED

Paneles de acero corten barnizado

Modelo orientativo

Paneles de acero corten barnizado

MATERIALES



Color: grises, térreos, verdes / Formas: orgánicas, onduladas

Materiales: Madera, Cerámicos, hormigón, vegetación, pinturas, piedra

MOBILIARIO

ELEMENTOS DE SOMBRA

Color: Blanco, Beige, Ocre

Material: Madera, acero inoxidable, aluminio, textil

VEGETACION (Especies orientativas)

JARDINERAS



BAJO PORTE

PALMERAS

ARBUSTOS

SOMBRA



Tamainx canariensis (Tarajal)

Li monium papillatum (Stimpreviva zigzag)

Matthiola boffiana (Altheli canario)

Phoenix canariensis (Palmera canaria)

Convolvulus caput-medusae (Chaparro canario)

Pistacia atlantica (Almáccigo)

Tomo II - FICHERO URBANÍSTICO

SISTEMA VIARIO DE CONEXIÓN: IV-02A Vías de Prioridad Peatonal

10 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO



Calles de la intervención

Las calles y tramos de calles que conforman esta intervención se sitúan en el ámbito de Geafond, con una sección mínima de 21,20 metros. Las calles Tórtola y Cernícalo conectan transversalmente, uniendo el Parque Dunar con la calle Guirre.

Calles :

- Calle Tórtola
- Calle Cernícalo

Intervenciones en el espacio público

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

SISTEMA VIARIO DE CONEXIÓN: IV-02A Vías de Prioridad Peatonal

En estas zonas la prioridad de circulación es siempre de los peatones sobre cualquier otro medio de desplazamiento, y las bicicletas tendrán prioridad sobre los vehículos. La plataforma de la calle es única y al mismo nivel, utilizando pavimentos que favorezcan la movilidad de las redes no motorizadas.

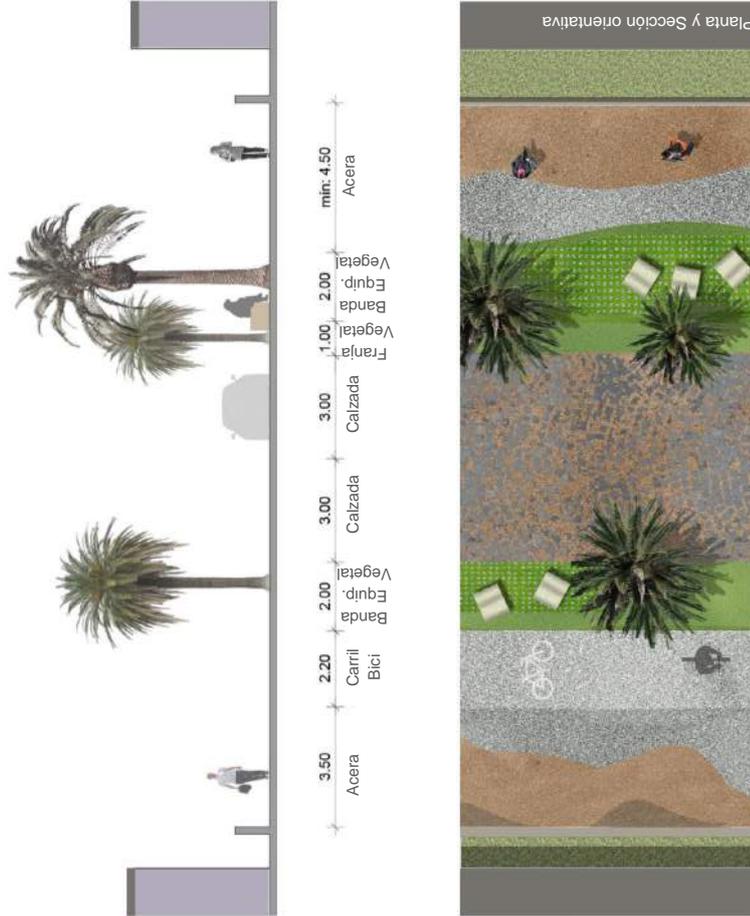
CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA				
Nº de carriles	Sentido	Nº de carril aparcamiento	Nº de carriles bici	Nº franja vegetal
2	2	1	-	1
DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)				
Calzada	Aparcamiento	Franja vegetal	Banda equipamiento/vegetal	Carriles bici
3	2.2	1	2	-
MATERIALES				
Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril bici	Franja Vegetal
Adoquinado	Prefabricado de hormigón, Material pétreo	Adoquinado vegetal	Prefabricado de hormigón	Palmeras y vegetación tapizante.
BANDAS EQUIPAMIENTO/VEGETAL				
				Acera
				3.5

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

BANCOS		PAPELLERAS		ILUMINACIÓN		MOBILIARIO INFANTIL		SEÑALÉTICA	
Bancos de hormigón ó Madera		Papeleras de acero corten barnizado		Luminaria LED		Pantallas de acero corten barnizado		Pantallas de acero corten barnizado	
MATERIALES		COLORES/TEXTURAS		MOBILIARIO		ELEMENTOS DE SOMBRA		ELEMENTOS DE SOMBRA	
Materiales: grises, lárreos, verdes / Formas: orgánicas, onduladas		Materiales: Madera, cerámicos, hormigón, vegetación, pinturas, piedra		Color: Blanco, Beige, Ocre		Material: Madera, acero inoxidable, aluminio, textil		Material: Madera, acero inoxidable, aluminio, textil	
ALTO PORTE		BAJO PORTE		JARDINERAS		PALMERAS		ARBUSTOS	
Tamarix canariensis (Tarajal)	Mathiola boileana (Alheli canario)	Argyranthemum frutescens (Margarita)		Phoenix canariensis (Palmera canaria)		Tragacanth Moquin (Balancón)		Pistacia atlántica (Almáctigo)	

SISTEMA VIARIO DE CONEXIÓN: IV-02B Vías de Prioridad Peatonal

11 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO



Calles de la intervención

Las calles y tramos de calles que conforman esta propuesta, se sitúan en el ámbito de Geafond, con una sección mínima de 21,20 metros El tramo de la calle Guirre conecta con la Montaña del Cuerno.

- Calles:
- Calle Guirre (Tramo final, cruce con calle Pardela)

Intervenciones en el espacio público

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

SISTEMA VIARIO DE CONEXIÓN: IV-02B Vías de Prioridad Peatonal

En estas zonas la prioridad de circulación es siempre de los peatones sobre cualquier otro medio de desplazamiento, y las bicicletas tendrán prioridad sobre los vehículos. La plataforma de la calle es única y al mismo nivel, utilizando pavimentos que favorezcan la movilidad de las redes no motorizadas.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA				
Nº de carriles	Sentido	Nº de carril aparcamiento	Nº de carriles bici	Nº banda equipamiento/vegetal
2	2	-	1	1
DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)				
Calzada	Aparcamiento	Franja vegetal	Banda equipamiento/vegetal	Carriles bici
3	-	1	2	2.2
MATERIALES				
Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril bici	Franja Vegetal
Adoquinado	Prefabricado de hormigón. Material pétreo	Adoquinado vegetal	Prefabricado de hormigón	Palmeras y vegetación tapizante.
				Banda equipamiento/vegetal
				Material pétreo y vegetación tapizante.

COMPOSICION E INTEGRACION EN LA MORFOLOGIA URBANA

BANCOS	PAPELERAS	ILUMINACION	PANEL INFO	MOBILIARIO INFANTIL	SEÑALÉTICA

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	MOBILIARIO	ELEMENTOS DE SOMBRA

VEGETACIÓN (Especies orientativas)	VEGETACIÓN (Especies orientativas)	VEGETACIÓN (Especies orientativas)	VEGETACIÓN (Especies orientativas)
ALTO PORTE 	BAJO PORTE 	JARDINERAS 	PALMERAS
ARBUSTOS 	PALMERAS 	VEGETACIÓN (Especies orientativas) 	ARBUSTOS
SOMBRA 	VEGETACIÓN (Especies orientativas) 	VEGETACIÓN (Especies orientativas) 	SOMBRA

Color: Blanco, Beige, Ocre
Material: Madera, acero inoxidable, aluminio, textil

PROPUESTA VIARIO EN CORRALEJO

- **Sistema de diseño Viario**

Para dotar de una mayor flexibilidad y eficacia al Plan, se reflexiona sobre la realidad compleja de la trama urbana y vial del núcleo de Corralejo. Trabajar con dicha heterogeneidad, en lugar de obviarla, permite una definición del espacio urbano más dinámica y con múltiples posibilidades.

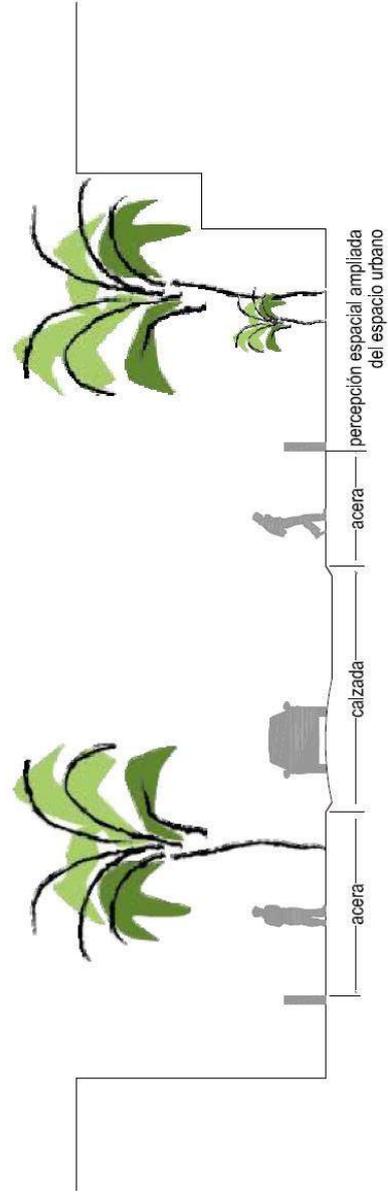
Para ello, se plantea el diseño viario como un sistema operativo más que como un diseño cerrado, como una estrategia más que como una composición.

Atendiendo a este planeamiento, la sección del viario se sistematiza de modo que sus dimensiones y composición se puedan obtener, para cada caso, teniendo en cuenta los siguientes datos:

1. Tipo de Vía, según la categorización establecida en el plan (ver plano Propuesta de movilidad).
2. Parámetros ambientales de flujos y relación con el entorno urbano.

El sistema presta especial atención a los mencionados parámetros ambientales, para que la vía responda no sólo a las necesidades de la circulación de personas, bicicletas y vehículos sino que también integre el ámbito espacial donde discurre la vía.

Para ello se tiene en cuenta los usos y retranqueos de las edificaciones entorno al tramo de vía donde se aplica la sistematización. Se entenderá siempre que la percepción espacial es de una mayor amplitud en el caso de edificación retranqueada, como es el caso de Corralejo.



TABLAS DE PARÁMETROS PARA EL SISTEMA DE DISEÑO VIARIO

 <p>Parámetros ambientales</p>	 <p>Parámetros formales</p> <p>nº de carriles</p>	 <p>Calzada</p> <p>Formada por el conjunto de carriles cuyo número vendrá determinado según el tipo de vía.</p> <p>- Ancho de carril: Variará en función del orden de la vía (3.00 m-3.50 m)</p>
 <p>Flujos</p>	 <p>nº de carril bici</p>	 <p>Carril Bici</p> <p>Red para circulación de bicicletas y deportistas bidireccional. Situada según plano de movilidad.</p> <p>- Ancho de carril bidireccional : Variable según la vía (Mínimo 2,00 m - Máximo 2,50 m)</p>
 <p>Relación con el entorno (Uso y retranqueo de la edificación)</p>	 <p>Tipo de acera</p>	 <p>Acera</p> <p>Estrato estructurante del sistema viario. Sus características especiales se definirán en función del entorno.</p> <p>- Acera ancho mínimo: 2,00 m</p>
	 <p>nº de bandas de aparcamiento</p>	 <p>Banda - Franja Vegetal</p> <p>El Estrato definido por Banda de Equipamiento vegetal contendrá el mobiliario urbano, tanto la banda como la franja vegetal llevará vegetación de porte alto.</p> <p>- Franja Vegetal ancho mínima: 1,00 m</p> <p>- Banda de equipamiento Vegetal mínima: 2,00 m</p>
		 <p>Banda de aparcamiento</p> <p>Espacio no continuo para aparcamiento en línea. Situado en aquellos tramos de vía en los que el ancho lo permita, tras ubicar los estratos de calzada, carril bici (si procede) y acera.</p> <p>- Ancho mínimo de banda de aparcamiento: 2,00 m (variable)</p> <p>- Tipo de aparcamiento: exclusivamente en línea.</p>

1.1 Proceso Generador de la Sección.

La sección de cada tramo de vía, entendiéndose como tal el que corresponde a una manzana, se obtendrá siguiendo los siguientes pasos:

1. Utilización de la tabla de doble entrada para obtención de la sección mínima.
 - Se entra a la tabla con el dato Tipo de Vía, encontrándonos Vías de Segundo Orden, Vías de Prioridad Peatonal, Recuperación de los accesos al mar y Peatonal de llegada al parque urbano Geafond (véase plano Propuesta de Movilidad) al cual corresponden unos determinados flujos (de vehículos, bicicletas y personas).

Con ellos se obtienen los parámetros formales de número de ancho de carriles y la existencia o no de carril bici.

- El segundo dato de entrada es la relación con el entorno que circunda la vía.

Se debe entrar dos veces (excepto en peatonales) para definir las dos aceras de cada calle.

2. En el caso en el que el ancho total real de la sección de la Vía sea superior a la sección mínima obtenida, se deben seguir los siguientes pasos:

- Aumentar el ancho de las aceras o de la banda de equipamiento vegetal, añadiendo franjas vegetales, espacios de estancia y ensanchamientos en los accesos a dotaciones o equipamientos según las necesidades y el criterio del "diseñador de viario".

- Añadir bandas para aparcamiento en un lado de la calzada o en ambos, a un solo lado o en ninguno, en función de las características geométricas existentes en cada vía. El aparcamiento será exclusivamente en línea. Según las necesidades se dispondrán de espacios para paradas de guaguas y zonas de carga y descarga.

Si existiese algún caso en el que la sección viaria fuese insuficiente siempre predominaran las infraestructuras peatonales antes que las zonas para el aparcamiento.

En el caso de existencia de carril bici (plano Propuesta de Movilidad) hay que tener en cuenta que éste se situará entre la zona para aparcar y la acera, y si existe espacio, se debe intercalar entre la acera y dicho carril bici una banda vegetal mínima a (0.90 m).

SISTEMA DE DISEÑO VIARIO: TABLA PARA LA OBTENCIÓN DE LA SECCIÓN MÍNIMA

Vía	Flujos	Carriles	Carril bici	Bandas de aparcamiento	RELACION CON EL ENTORNO	Tipo de Acera
Vías de Segundo Orden - Calle Guirre (desde Avd. Pedro Guy y Vandaele hasta cruce con Calle Pardelea)	Vehículos ciclistas/deportistas peatonal	2	1*	1*	Espacio Libre	Ancho mínimo: 2,70m Vegetación de Alto Porte
Vías de Prioridad Peatonal - Calle Tórtola - Calle Cernícalo	Vehículos ciclistas/deportistas peatonal	2	0*	1**	Uso residencial-turístico Edificación retranqueada	Ancho mínimo: 1,50m
Vías de Prioridad Peatonal - Calle Guirre (tramo final con calle Pardelea)	Vehículos ciclistas/deportistas peatonal	2	1*	0**		
Recuperación de los accesos al mar	peatonal	0	0*	0**		
Peatonal de llegada al parque urbano de Geafond	Vehículos de servicio ciclistas/deportistas peatonal	1	1*	0**		

* Carril bici según plano de movilidad.

** La banda Lineal de aparcamiento se ubicará en todos aquellos tramos de vías en los que el ancho lo permita, tras situar los Estratos de calzada, carril bici (si procede) y acera.

Las características espaciales de cada acera (2 para todas las vías excepto en las de Recuperación de los accesos al mar y Peatonal de llegada al Parque Urbano de Geafond) se definirán en función de los parámetros USO y RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN del entorno.

ÁREAS HOMOGÉNEAS

01 ÁREA DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN TURÍSTICA

ÁREAS HOMOGÉNEAS DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS: AHET

El objetivo genérico de este área es la rehabilitación, regeneración y renovación turística, de los establecimientos turísticos de alojamiento y de las parcelas con uso turístico (con autorización previa de plazas) incluyendo si es necesario operaciones de sustitución. Con esta finalidad se incrementa la edificabilidad de todas aquellas edificaciones y parcelas turísticas con la finalidad de incentivar la renovación de los establecimientos turísticos existentes, así como requalificar el ámbito turístico de Corralejo y contribuir al cumplimiento de los estándares turísticos exigidos por la normativa sectorial de aplicación, concretamente, el Decreto 142/2010. De esta manera se posibilita además la reconversión de Corralejo Playa (extrahotelera) a hotelera y consecuentemente adaptarse al modelo turístico previsto en el PIOF. Se diferencian tres áreas:

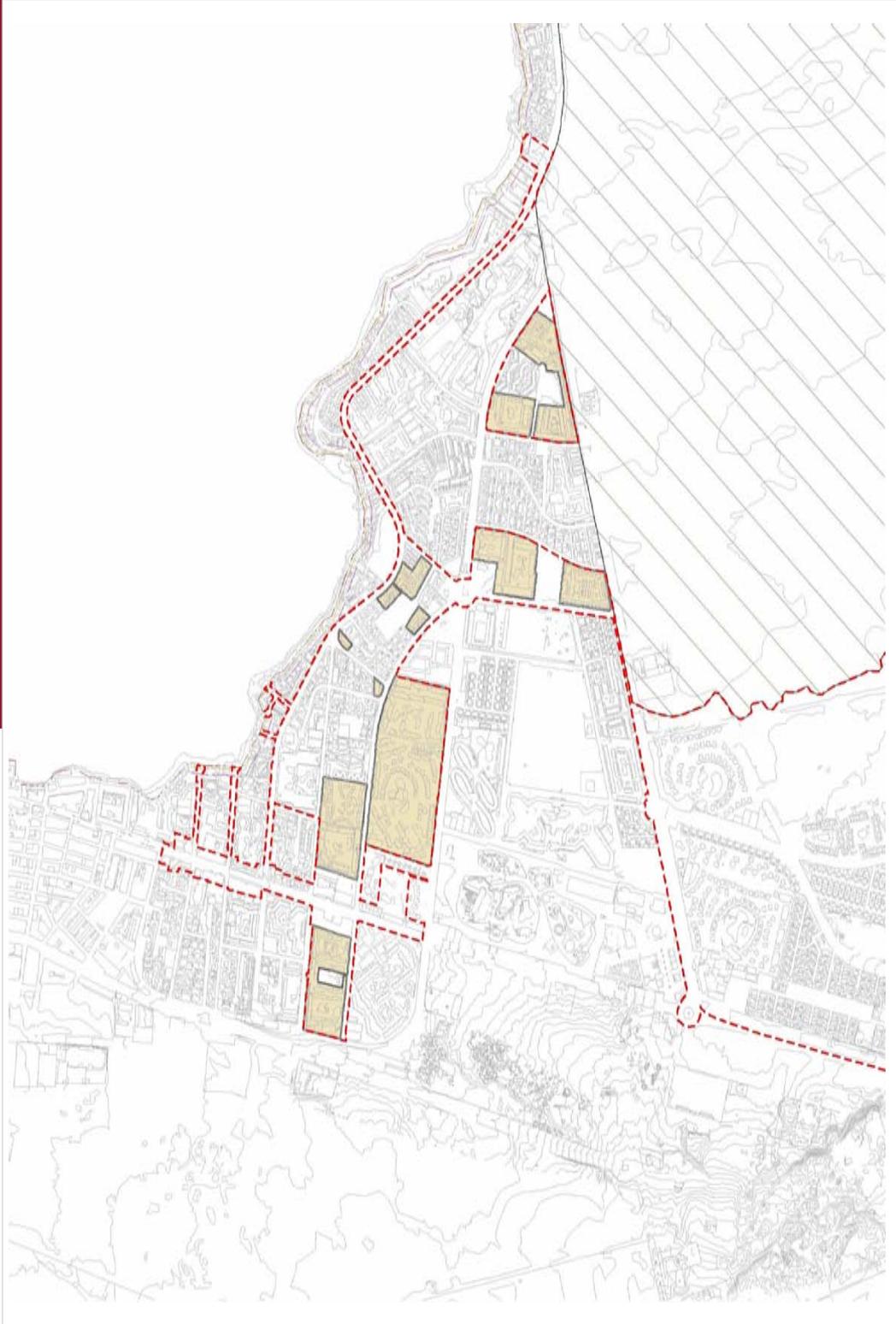
- AHET-1
- AHET-2
- AHET-3



Tomo II · FICHERO URBANÍSTICO

02 ÁREA DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN TURÍSTICA

ÁREA HOMOGÉNEA DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS: AHET-1



Intervenciones en el espacio privado

AREA HOMOGÉNEA DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS										
AHET-1										
PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SAU PA-1 CORRALEJO PLAYA										
USOS CARACTERÍSTICOS		USOS AUTORIZADOS				USOS PROHIBIDOS				
Establecimiento turístico de alojamiento en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 10 de esta normativa.		USOS COMPATIBLES - Equipamiento turístico complementario - Uso Comercial 15% de la edificabilidad total de la parcela				USOS CONSOLIDADOS - Residencial				
Manzana/ Polígono	Código Tipología	Tipología edificatoria	Coeficiente de edificabilidad (m ² /m ² s)			Coeficiente de Ocupación (%)			Pacios y separación entre cuerpos de la edificación (m)	
			Según Plan Parcial	Incremento PIMM	Coeficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PIMM	Coeficiente Final		Altura de la Edificación (m)
Corralejo	E	Extensiva	0,28	0,40	0,68	30	15	45	Según se estipula en el artículo 26 de esta normativa.	Según se estipula en el artículo 26 de esta normativa.
H2/H3/H1 I-J2/J3 Y - T- P5- P6										

OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE EDIFICABILIDAD Y CAMBIO DE USO

Cada una de las actuaciones que conlleven incrementos de edificabilidad, cambio de uso o aumento de densidad se desarrollarán mediante ACTUACIONES DE DOTACIÓN que se concretarán en cada uno de los proyectos, conformando cada una de éstas, una unidad de gestión que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción de los oportunos convenios de gestión y ejecución para viabilizar el objeto de la actuación.

Los deberes de cesión que conlleva la ejecución de cada una de las actuaciones de dotación, según la legislación aplicable, se concretan en:

- 1) El deber de entregar al ayuntamiento el porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías, que será el que disponga la legislación autonómica vigente respecto al aprovechamiento urbanístico derivado de la edificabilidad media ponderada que resulte de la actuación. Dicha cesión podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico.
- 2) El deber de entregar a la Administración competente en suelo libre para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, en una cuantía de 0,3882 m²s/uda (metro cuadrado suelo/ Unidades de aprovechamiento). El cálculo definitivo del suelo a ceder se realizará una vez se concrete el proyecto correspondiente y se precise el incremento del aprovechamiento que supone la actuación, medido en unidades de aprovechamiento (Uda). Dicha cesión podrá sustituirse por otras formas de compensación según se establece en este plan.

OBSERVACIONES

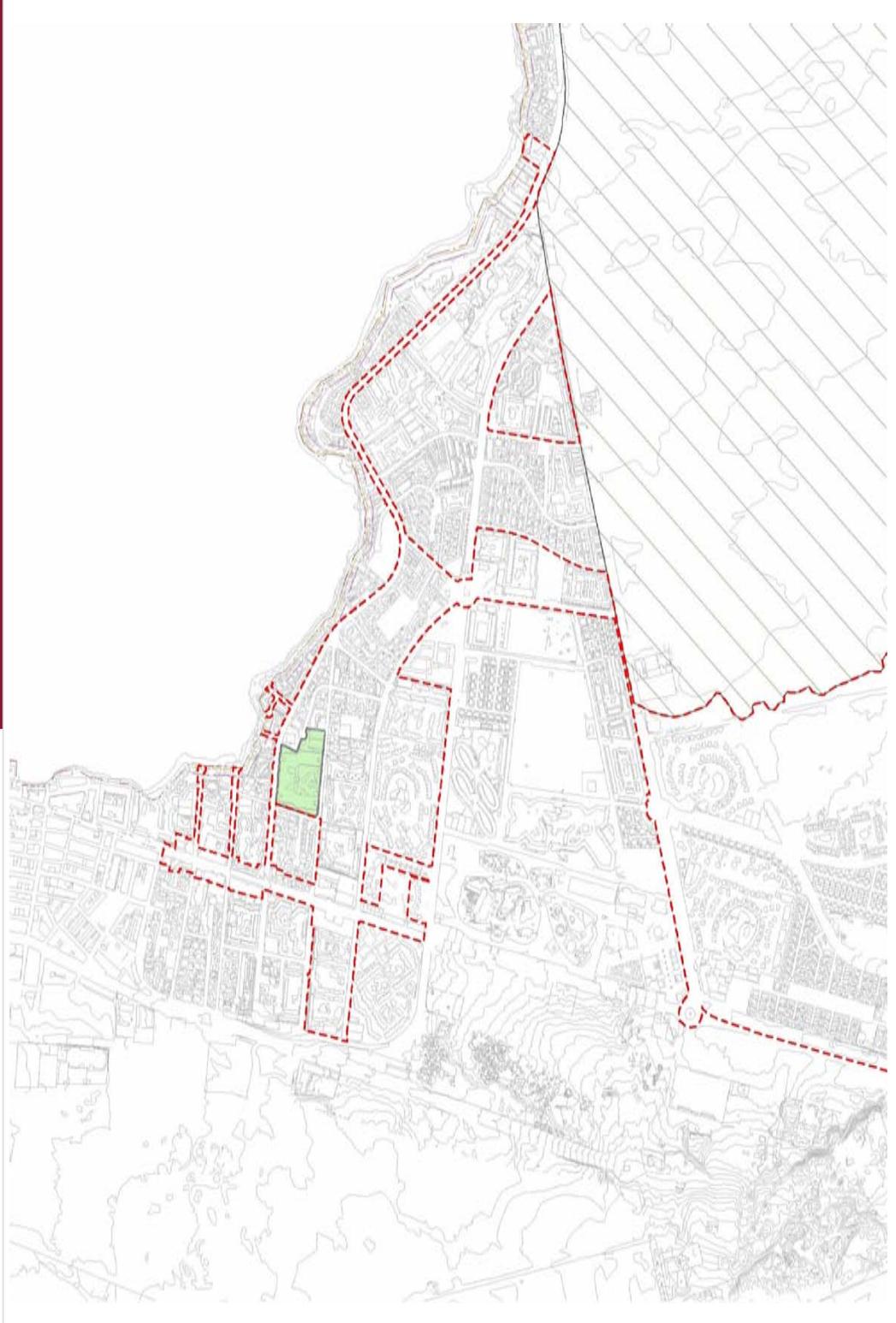
Respecto al resto de parámetros urbanísticos no especificados en la presente ficha, les serán de aplicación los establecidos en el planeamiento urbanístico vigente según se determina en el artículo 42 de la presente normativa.

MEDIDAS AMBIENTALES GENERICAS

Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas y protectoras consideradas en el capítulo IV de la normativa del presente Plan.

03 ÁREA DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN TURÍSTICA

ÁREA HOMOGÉNEA DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS: AHET-2



Intervenciones en el espacio privado

ÁREA HOMOGÉNEA DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS

AHET-2

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SAU PA-2 CORRALEJO PLAYA

USOS CARACTERÍSTICOS		USOS COMPATIBLES			USOS PROHIBIDOS				
USOS AUTORIZADOS		USOS CONSOLIDADOS			USOS PROHIBIDOS				
Manzana/ Polígono	Código Tipología	Tipología edificatori a	Coeficiente de edificabilidad (m ² c/m ² s)			Altura de la Edificació(n)(m)	Separación a linderos (m)	Pacios y separación entre cuerpos de la edificación (m)	
			Según Plan Parcial	Incremento PMM	Coeficiente Final				Según Plan Parcial
Establecimiento turístico de alojamiento en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 10 de esta normativa		- Equipamiento turístico complementario - Uso Comercial 15% de la edificabilidad total de la parcela							
Corralejo	SI-C	Semi-Intensiva Corralejo Playa	0,34	0,37	0,71	25	20	45	Según se estipula en el artículo 26 de esta normativa.
F									Según se estipula en el artículo 26 de esta normativa.

OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE EDIFICABILIDAD Y CAMBIO DE USO

Cada una de las actuaciones que conlleven incrementos de edificabilidad, cambio de uso o aumento de densidad se desarrollarán mediante ACTUACIONES DE DOTACIÓN que se concretarán en cada uno de los proyectos, conformando cada una de éstas, una unidad de gestión que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción de los oportunos convenios de gestión y ejecución para viabilizar el objeto de la actuación.

Los deberes de cesión que conlleva la ejecución de cada una de las actuaciones de dotación, según la legislación aplicable, se concretan en:

- 1) El deber de entregar al ayuntamiento el porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías, que será el que disponga la legislación autonómica vigente respecto al aprovechamiento urbanístico derivado de la edificabilidad media ponderada que resulte de la actuación. Dicha cesión podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico.
- 2) El deber de entregar a la Administración competente en suelo libre para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, en una cuantía de 0.3882 m²s/uda (metro cuadrado suelo/ Unidades de aprovechamiento). El cálculo definitivo del suelo a ceder se realizará una vez se concrete el proyecto correspondiente y se precise el incremento del aprovechamiento que supone la actuación, medido en unidades de aprovechamiento (Uda). Dicha cesión podrá sustituirse por otras formas de compensación según se establece en este plan.

OBSERVACIONES

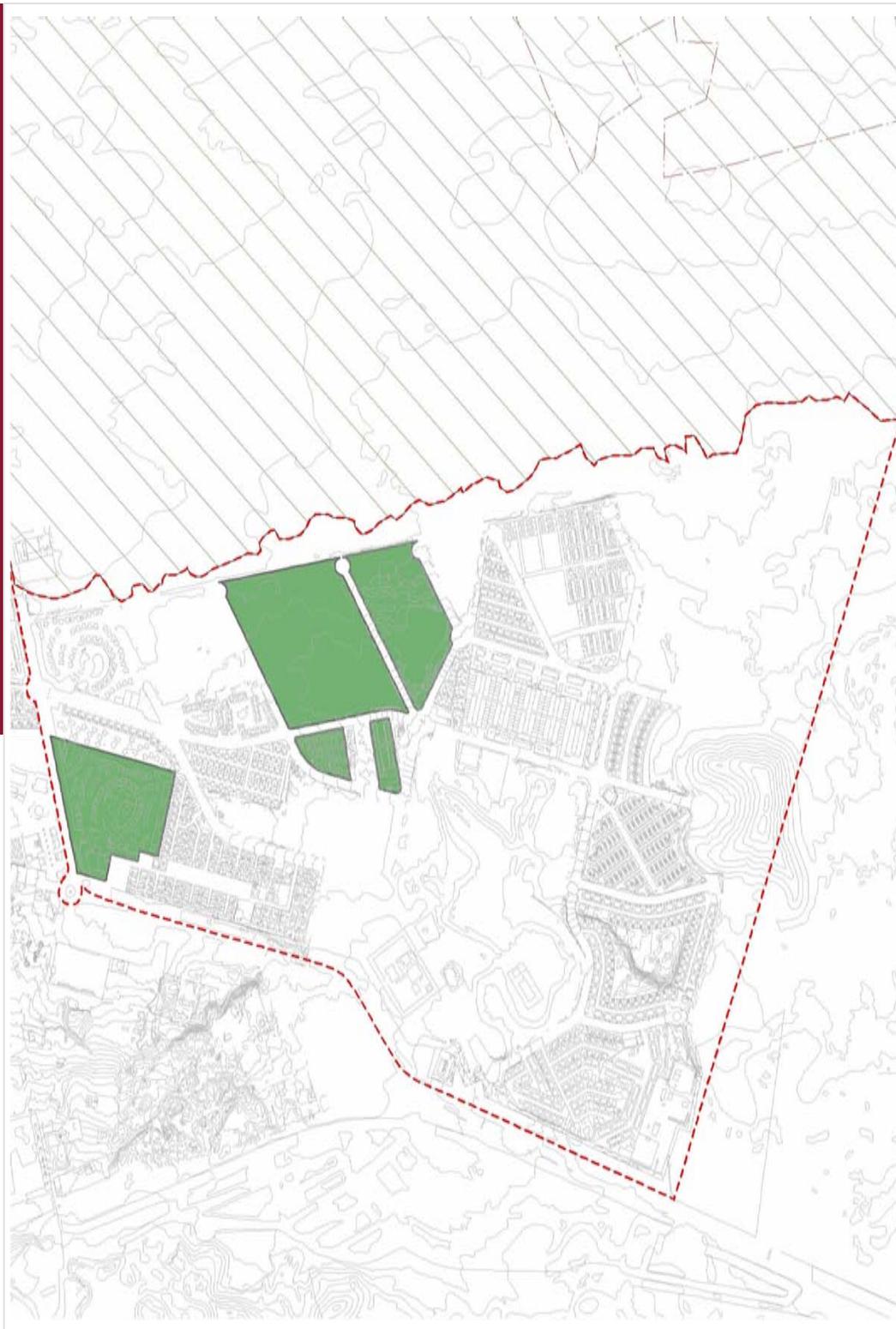
Respecto al resto de parámetros urbanísticos no especificados en la presente ficha, les serán de aplicación los establecidos en el planeamiento urbanístico vigente según se determina en el artículo 42 de la presente normativa.

MEDIDAS AMBIENTALES GENERICAS

Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas y protectoras consideradas en el capítulo IV de la normativa del presente Plan.

04 ÁREA DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN TURÍSTICA

ÁREA HOMOGÉNEA DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS: AHET-3



Intervenciones en el espacio privado

ÁREA HOMOGÉNEA DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS
AHET - 3
PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SAU-PA-2 PLAN PARCIAL 570 HA (4º Y 5º ETAPA GEAFOND)

USOS CARACTERÍSTICOS		USOS AUTORIZADOS			USOS COMPATIBLES			USOS CONSOLIDADOS			USOS PROHIBIDOS	
Establecimiento turístico de alojamiento en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 10 de esta normativa		-Equipamiento turístico complementario -Uso Comercial 10% de la edificabilidad total de la parcela en tipología edificatoria Extensiva II.			Residencial			- No se permitirá en sótanos o semisótanos las unidades alojativas - En Extensiva III no es compatible el uso comercial.				
Manzana/ Polígono	Tipología edificatoria	Coeficiente de edificabilidad (m ² c/m ² s)			Coeficiente de Ocupación (%)			Altura de la Edificación (m)	Separación a lindero(m)	Pacios y separación entre cuerpos de la edificación(m)		
		Según Plan Parcial	Incremento PMMM	Coefficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PMMM	Coefficiente Final					
P2.2	Extensiva II	0,256	0,19	0,446	30	-	30	2 Plantas (7,50 m)	4,00m.	La separación entre edificios medida en horizontal será como mínimo la altura total del mayor. Esta separación será siempre superior a 5,00m		
P2.2	Extensiva III	0,256	0,19	0,446	30	15	45	1 Plantas (3 m)	4,00m.	La separación entre edificios medida en horizontal será como mínimo la altura total del mayor. Esta separación será siempre superior a 5,00m		

USOS CARACTERÍSTICOS		USOS AUTORIZADOS			USOS COMPATIBLES			USOS CONSOLIDADOS			USOS PROHIBIDOS	
Establecimiento turístico de alojamiento en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 10 de esta normativa		-Equipamiento turístico complementario -Uso Comercial 10% de la edificabilidad total de la parcela			Residencial			- No se permitirá en sótanos o semisótanos las unidades alojativas				
Manzana/ Polígono	Tipología edificatoria	Coeficiente de edificabilidad (m ² c/m ² s)			Coeficiente de Ocupación (%)			Altura de la Edificación (m)	Separación a lindero	Pacios y separación entre cuerpos de la edificación(m)		
		Según Plan Parcial	Incremento PMMM	Coefficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PMMM	Coefficiente Final					
P7	Extensiva I	0,251	0,19	0,441	50	-	50	2 Plantas (7,50 m)	4,00m.	La separación sea como mínimo igual a la altura total de del mayor. Siempre será superior a 5,00 m.		

Tomo II · FICHERO URBANÍSTICO

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SAU-PA-2 PLAN PARCIAL 570 HA (4º Y 5º ETAPA GEAFOND)											
USOS AUTORIZADOS						USOS PROHIBIDOS					
USOS CARACTERÍSTICOS			USOS COMPATIBLES			USOS CONSOLIDADOS			USOS PROHIBIDOS		
Establecimiento turístico de alojamiento en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 10 de esta normativa			-Equipamiento turístico complementario -Se permite un 20% de comercial en el Residencial Intensivo y un 10 % en el Residencial Extensivo I.			-			Uso residencial		
Manzana/ Polígono	Tipología edificatoria	Coeficiente de edificabilidad (m ² /m ² s)			Coeficiente de Ocupación (%)			Altura de la Edificación (m)	Separación a lindero(m)	Pacios y separación entre cuerpos de la edificación(m)	
		Según Plan Parcial	Incremento PMM	Coeficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PMM	Coeficiente Final				
P15	Intensiva	0,4492	0,19	0,6392	10 mínimo	-	10 mínimo	5 Plantas (17 m)	1,50 x altura de la edificación (Min 8 m); A resto de linderos la altura de la edificación (Min 5 m)	Entre edificios: Altura H + Altura H'	
	Extensiva I				20 mínimo	-	20 mínimo	2 Plantas (7,00 m)	4,00m.	-	
PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SAU-PA-2 PLAN PARCIAL 570 HA (4º Y 5º ETAPA GEAFOND)											
USOS AUTORIZADOS						USOS PROHIBIDOS					
USOS CARACTERÍSTICOS			USOS COMPATIBLES			USOS CONSOLIDADOS			USOS PROHIBIDOS		
Establecimiento turístico de alojamiento en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 10 de esta normativa			-Se permite un 20% de comercial en el Residencial Intensivo y un 10 % en el Residencial Extensivo I.			-			Uso residencial		
Manzana/ Polígono	Tipología edificatoria	Coeficiente de edificabilidad (m ² /m ² s)			Coeficiente de Ocupación (%)			Altura de la Edificación (m)	Separación a lindero (m)	Pacios y separación entre cuerpos de la edificación(m)	
		Según Plan Parcial	Incremento PMM	Coeficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PMM	Coeficiente Final				
P17	Intensiva	0,4492	0,19	0,6392	10 mínimo	-	10 mínimo	5 Plantas (17 m)	1,50 x altura de la edificación (Min 8 m); A resto de linderos la altura de la edificación (Min 5 m)	Entre edificios: Altura H + Altura H'	
	Extensiva I				20 mínimo	-	20 mínimo	2 Plantas (7,00 m)	4,00m.	-	

Intervenciones en el espacio privado

ÁREA HOMOGÉNEA DE ESTABLECIMIENTO TURÍSTICOS ALOJATIVOS

AHET - 3

OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE EDIFICABILIDAD Y CAMBIO DE USO

Cada una de las actuaciones que conlleven incrementos de edificabilidad, cambio de uso o aumento de densidad se desarrollarán mediante ACTUACIONES DE DOTACIÓN que se concretarán en cada uno de los proyectos, conformando cada una de éstas, una unidad de gestión que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción de los oportunos convenios de gestión y ejecución para viabilizar el objeto de la actuación.

Los deberes de cesión que conlleva la ejecución de cada una de las actuaciones de dotación, según la legislación aplicable, se concretan en:

- 1) El deber de entregar al ayuntamiento el porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías, que será el que disponga la legislación autonómica vigente respecto al aprovechamiento urbanístico derivado de la edificabilidad media ponderada que resulte de la actuación. Dicha cesión podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico..
- 2) El deber de entregar a la Administración competente en suelo libre para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, en una cuantía de 0.3882 m²s/uda (metro cuadrado suelo/ Unidades de aprovechamiento). El cálculo definitivo del suelo a ceder se realizará una vez se concrete el proyecto correspondiente y se precise el incremento del aprovechamiento que supone la actuación, medido en unidades de aprovechamiento (Uda). Dicha cesión podrá sustituirse por otras formas de compensación según se establece en este plan.

MEDIDAS AMBIENTALES GENÉRICAS

Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas y protectoras consideradas en el capítulo IV de la normativa del presente Plan.

MEDIDAS AMBIENTALES ESPECÍFICAS

El acabado de fachadas se realizará con materiales ligeros, que ayuden a aminorar el efecto volumétrico del edificio.

Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.

Siempre que sea posible se dará prioridad a la iluminación natural (solar), con objeto de reducir la necesidad de iluminación artificial en las horas diurnas.

Integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado que los mimetice con el entorno.

La instalación del alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica.

La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar contaminación lumínica.

Se recomienda incorporar instalaciones receptoras de energía solar, y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades energéticas propias del edificio y de la actividad que en él se desarrolle.

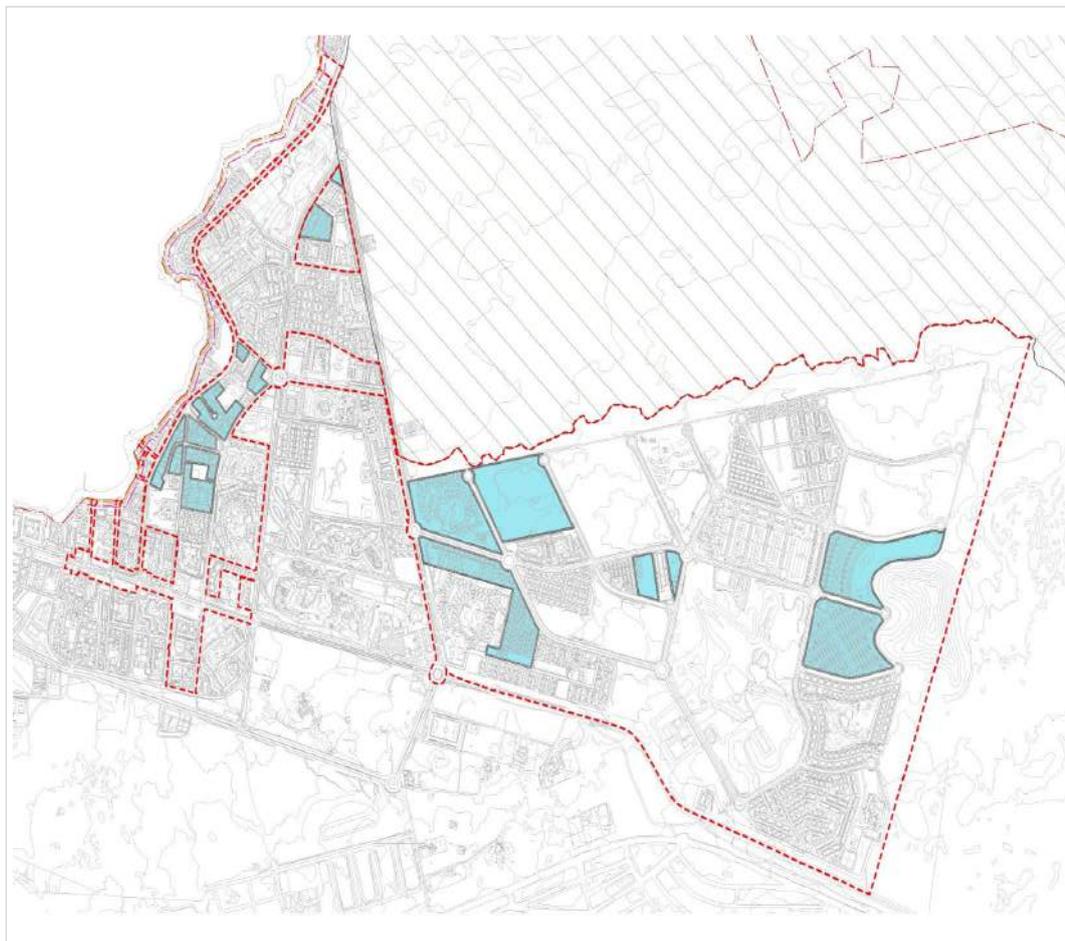
OBSERVACIONES

Respecto al resto de parámetros urbanísticos no especificados en la presente ficha, les serán de aplicación los establecidos en el planeamiento urbanístico vigente según se determina en el artículo 42 de la presente normativa

05 ÁREA DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN TURÍSTICA

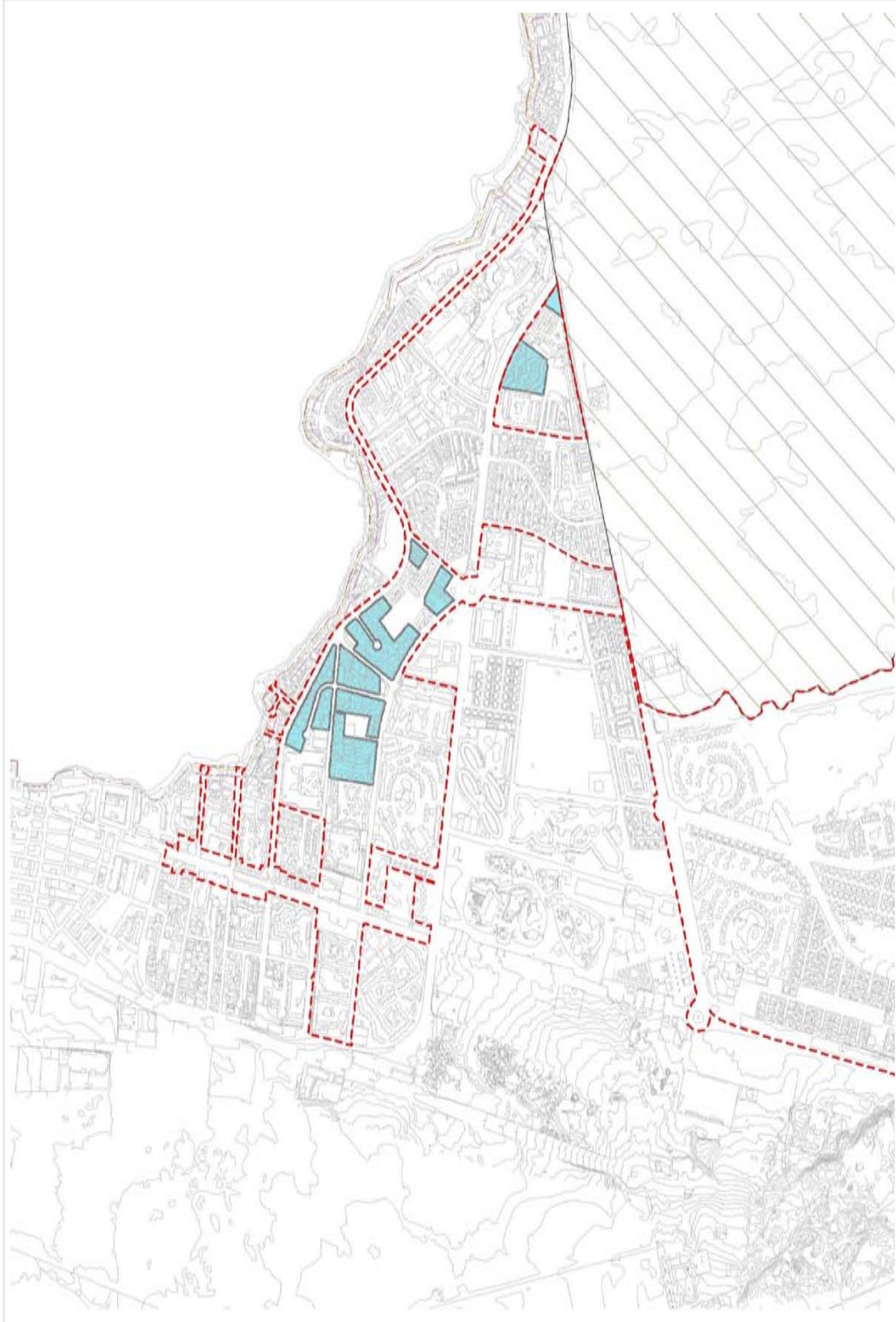
ÁREA HOMOGÉNEA DE RECONVERSIÓN A ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS : AHRET

Esta área homogénea tiene como finalidad la reconversión en establecimientos turísticos alojativos de las edificaciones residenciales preexistentes, así como de las parcelas calificadas con uso turístico por este Plan de Modernización que carecen actualmente de plazas con autorización previa, siempre que se localicen en las áreas especializadas al uso turístico exclusivo. Se propone un único incremento del Coeficiente de edificabilidad (así como el incremento de la ocupación, en su caso), para posibilitar la implantación de las edificaciones, destinadas a albergar los usos comunes y equipamientos turísticos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad, con independencia de la tipología edificatoria establecida por el planeamiento vigente. Se distingue la siguiente área:

 AHRET

06 ÁREA DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN TURÍSTICA

ÁREA HOMOGÉNEA PARA LA RECONVERSIÓN A ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS: AHRET CORRALEJO PLAYA



Intervenciones en el espacio privado

ÁREA HOMOGÉNEA PARA LA RECONVERSIÓN A ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS

AHRET

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SAU-PA-2 PLAN PARCIAL 570 HA (4º Y 5º ETAPA CORRALEJO PLAYA)

USOS CARACTERÍSTICOS		USOS AUTORIZADOS		USOS COMPATIBLES		USOS CONSOLIDADOS		USOS PROHIBIDOS		
		Equipamiento turístico complementario - Uso Comercial 15% de la edificabilidad total de la parcela				Residencial				
Manzana/Polígono	Tipología edificatoria	Coeficiente de edificabilidad (m ² /m ² s)				Coeficiente de Ocupación (%)				
		Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coeficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coeficiente Final	Altura de la Edificación (m)	Separación a lindero (m)	Patios y separación entre cuerpos de la edificación (m)
F	Si-c Semi-Intensiva Corralejo Playa	0,34	0,15	0,49	25	20	45	3 Plantas sobre rasante y 1 planta bajo rasante Según artículo 24 de esta normativa.	Según se estipula en el artículo 26 de esta normativa.	Según se estipula en el artículo 26 de esta normativa.
F H2/H3/H1 I T	E Extensiva	0,28	0,15	0,43	30	15	45	2 plantas sobre rasante y 1 planta bajo rasante Según artículo 24 de esta normativa.	Según se estipula en el artículo 26 de esta normativa.	Según se estipula en el artículo 26 de esta normativa.

OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE EDIFICABILIDAD Y CAMBIO DE USO

Cada una de las actuaciones que conlleven incrementos de edificabilidad, cambio de uso o aumento de densidad se desarrollarán mediante ACTUACIONES DE DOTACIÓN que se concretarán en cada uno de los proyectos, conformando cada una de éstas, una unidad de gestión que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción de los oportunos convenios de gestión y ejecución para viabilizar el objeto de la actuación.

Los deberes de cesión que conlleva la ejecución de cada una de las actuaciones de dotación, según la legislación aplicable, se concretan en:

- 1) El deber de entregar al ayuntamiento el porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías, que será el que disponga la legislación autonómica vigente respecto al aprovechamiento urbanístico derivado de la edificabilidad media ponderada que resulte de la actuación. Dicha cesión podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico.
- 2) El deber de entregar a la Administración competente en suelo libre para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, en una cuantía de 0.3882 m²s/uda (metro cuadrado suelo/ Unidades de aprovechamiento). El cálculo definitivo del suelo a ceder se realizará una vez se concrete el proyecto correspondiente y se precise el incremento del aprovechamiento que supone la actuación, medido en unidades de aprovechamiento (Uda). Dicha cesión podrá sustituirse por otras formas de compensación según se establece en este plan.

OBSERVACIONES

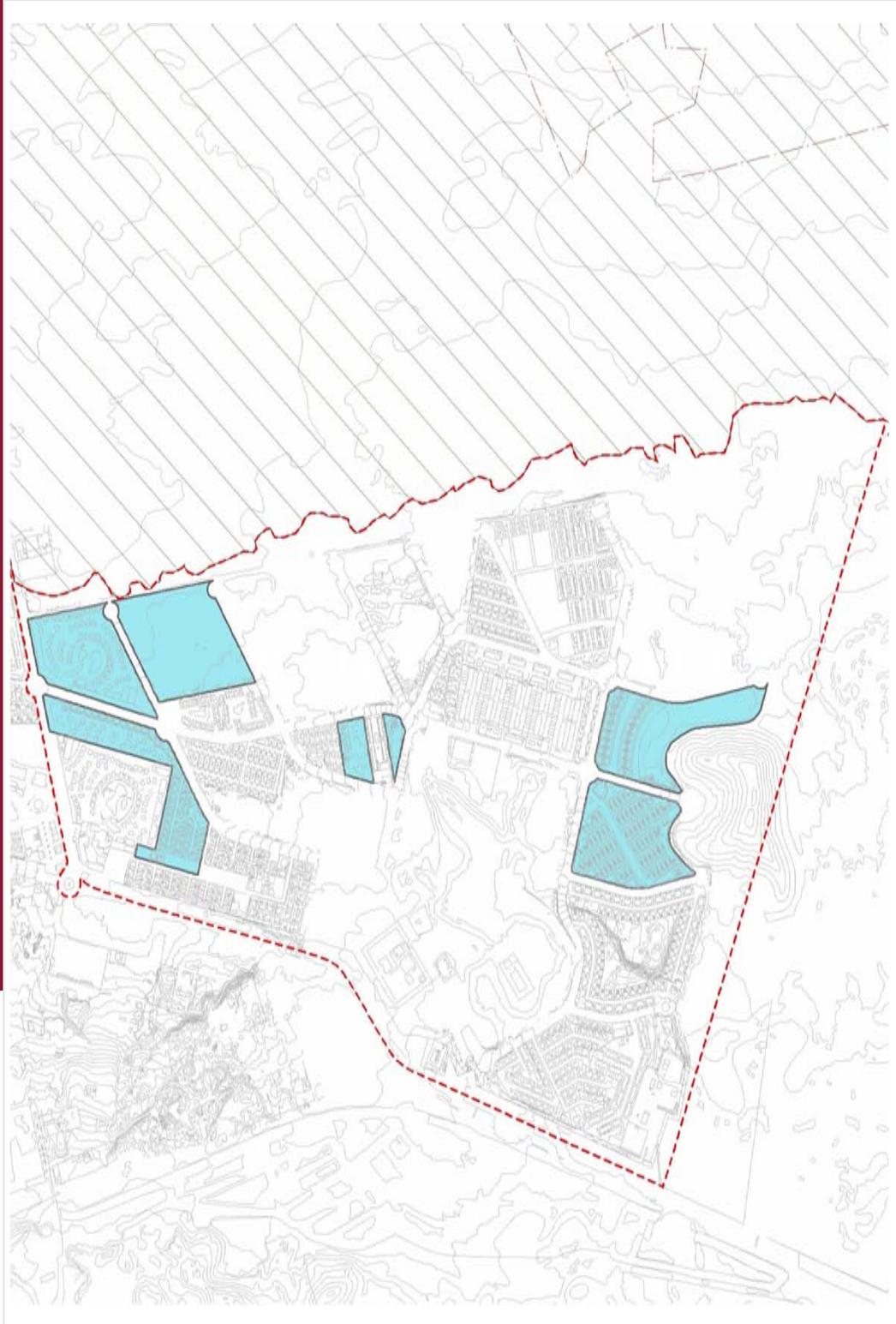
Respecto al resto de parámetros urbanísticos no especificados en la presente ficha, les serán de aplicación los establecidos en el planeamiento urbanístico vigente según se determina en el artículo 42 de la presente normativa.

MEDIDAS AMBIENTALES GENERICAS

Se deberán observar aquellas medidas correctoras ambientales y protectoras genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa del presente Plan.

07 ÁREA DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN TURÍSTICA

ÁREA HOMOGÉNEA PARA LA RECONVERSIÓN A ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS: AHRET GEAFOND



Intervenciones en el espacio privado

AREA HOMOGÉNEA PARA LA RECONVERSIÓN A ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS

AHRET

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SAU-PA-2 PLAN PARCIAL 570 HA (4º Y 5º ETAPA GEAFOND)															
USOS AUTORIZADOS				USOS COMPATIBLES				USOS PROHIBIDOS							
USOS CARACTERÍSTICOS		USOS COMPATIBLES		USOS AUTORIZADOS		USOS COMPATIBLES		USOS AUTORIZADOS		USOS PROHIBIDOS					
Establecimiento turístico de alojamiento en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 10 de esta normativa		-Equipamiento turístico complementario -Comercial 20% de la edificabilidad total de la parcela		Residencial		Residencial		Residencial		Unidades turísticas alojativas en sótano o semisótano					
Manzana/ Polígono	Tipología edificatoria	Coeficiente de edificabilidad (m ² /cm ² s)				Coeficiente de Ocupación (%)				Altura de la Edificación (m)	Separación a lindero (m)	Pacios y separación entre cuerpos de la edificación (m)			
		Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coefficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coefficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PPM				Coefficiente Final		
P1 (2)	SI-g Semi-Intensiva	0,245	0,15	0,395	50	-	50	50	-	50	5	Plantas	Linderos frontales, mínimo 5 m y la mitad de la altura (3 m) en resto de linderos.	La separación mínima entre cuerpos de la edificación será como mínimo superior a una vez y media , la altura del más alto	
PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SAU-PA-2 PLAN PARCIAL 570 HA (4º Y 5º ETAPA GEAFOND)															
USOS AUTORIZADOS				USOS COMPATIBLES				USOS PROHIBIDOS							
Establecimiento turístico de alojamiento en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 10 de esta normativa		-Equipamiento turístico complementario -Uso Comercial en Extensiva II 10% de la edificabilidad total de la parcela		Residencial		Residencial		Residencial		Residencial		Uso Comercial en Extensiva III		Unidades turísticas alojativas en Sótano o semisótano	
Manzana/ Polígono	Tipología edificatoria	Coeficiente de edificabilidad (m ² /cm ² s)				Coeficiente de Ocupación (%)				Altura de la Edificación (m)	Separación a lindero (m)	Pacios y separación entre cuerpos de la edificación (m)			
		Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coefficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coefficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PPM				Coefficiente Final		
P.2.1 (Parte). (2)	E-II Extensiva grado II	0,208	0,15	0,358	30	-	30	30	-	30	2 Plantas (7,50m)	4,00	La separación entre edificios medida en horizontal será como mínimo la altura total del mayor. Esta separación será siempre superior a 5,00m		
P.2.1. (Parte). (2)	E-III Extensiva grado III	0,208	0,15	0,358	30	15	45	30	15	45	1 planta (3,00m)	4,00	La separación entre edificios medida en horizontal será como mínimo la altura total del mayor. Esta separación será siempre superior a 5,00m		
P.2.3. (2)	E-II Extensiva grado II	0,216	0,15	0,366	30	-	30	30	-	30	2 Planta (7,50m)	4,00	La separación entre edificios medida en horizontal será como mínimo la altura mayor del total. Esta separación será siempre superior a 5,00m		
P.2.3. (2)	E-III Extensiva grado III	0,216	0,15	0,366	30	15	45	30	15	45	1 Planta (3,00m)	4,00	La separación entre edificios medida en horizontal será como mínimo la altura mayor del total. Esta separación será siempre superior a 5,00m		

AREA HOMOGÉNEA PARA LA RECONVERSION A ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS
AHRET

PARAMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN EL SAU-PA-2 PLAN PARCIAL 570 HA (4º Y 5º ETAPA GEAFOND)													
USOS CARACTERÍSTICOS				USOS AUTORIZADOS				USOS PROHIBIDOS					
Establecimiento turístico de alojamiento en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 10 de esta normativa				-Equipamiento turístico complementario -El uso complementario de garaje y almacén se admite en la planta baja y en las de sótano, así como en los espacios no edificados				- Residencial					
Manzana/ Poligono	Tipología edificatoria	Coefficiente de edificabilidad m²/c/m²s						Coefficiente de Ocupación (%)					
		Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coeficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coeficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coeficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coeficiente Final
P.3 (1)	CJ Ciudad Jardín Aislada	0,25	0,15	0,40	30 (>10% en sótano)	-	30 (>10% en sótano)	5,00m a vía de titularidad pública; 3,00m resto de linderos	2 Plantas (7,00)	Altura de la Edificación (m)	Separación a lindero (m)	Patios y separación entre cuerpos de la edificación (m)	
P.3 (1)	CJ Ciudad Jardín Agrupada	0,25	0,15	0,40	40 (>10% en sótano)	-	40 (>10% en sótano)	5,00m a vía de titularidad pública; 5,00m resto de linderos	2 Plantas (7,00)	Altura de la Edificación (m)	Separación a lindero (m)	Patios y separación entre cuerpos de la edificación (m)	

PARAMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN EL SAU-PA-2 PLAN PARCIAL 570 HA (4º Y 5º ETAPA GEAFOND)													
USOS CARACTERÍSTICOS				USOS AUTORIZADOS				USOS PROHIBIDOS					
Establecimiento turístico de alojamiento en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 10 de esta normativa				-Equipamiento turístico complementario -Uso Comercial en Extensiva grado I, 10% de la edificabilidad total de la parcela				- Unidades alojativas en sótanos y semisótanos					
Manzana/ Poligono	Tipología edificatoria	Coefficiente de edificabilidad m²/c/m²s						Coefficiente de Ocupación (%)					
		Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coeficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coeficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coeficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coeficiente Final
P7 (2)	E-I Extensiva grado I	0,251	0,15	0,401	50	-	50	4,00m	2 Plantas (7,50)	Altura de la Edificación (m)	Separación a lindero (m)	Patios y separación entre cuerpos de la edificación (m)	

Intervenciones en el espacio privado

ÁREA HOMOGÉNEA PARA LA RECONVERSIÓN A ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS
AHRET

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SAU-PA-2 PLAN PARCIAL 570 HA (4º Y 5º ETAPA GEAFOND)										
USOS AUTORIZADOS					USOS PROHIBIDOS					
USOS CARACTERÍSTICOS		USOS COMPATIBLES								
Establecimiento turístico de alojamiento en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 10 de esta normativa		Equipamiento turístico complementario								
		El uso complementario de garaje y almacén se admite en la planta baja y en las de sótano, así como en los espacios no edificadas								
Manzana/ Polígono	Tipología edificatoria	Coefficiente de edificabilidad (m²c/m²s)				Coefficiente de Ocupación (%)				
		Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coefficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coefficiente Final	Altura de la Edificación (m)	Separación a lindero (m)	Patios y separación entre cuerpos de la edificación (m)
P.10. (1)	CJ Ciudad Jardín Aislada	0,372 m ² c/m ² s	0,15 m ² c/m ² s	0,522 m ² c/m ² s	30 >10% sótano	-	30 >10% sótano	2Plantas (7,00m)	5,00m a vía de titularidad pública; 3,00m resto de linderos	La separación será 1,5 veces la altura de la edificación más alta, entre edificaciones.
P.10. (1)	CJ Ciudad Jardín Agrupada	0,372 m ² c/m ² s	0,15 m ² c/m ² s	0,522 m ² c/m ² s	30 >10% sótano	-	30 >10% sótano	2Plantas (7,00m)	5,00m a vía de titularidad pública; 5,00m resto de linderos	La distancia entre dos fachadas longitudinales será igual o superior a 8m, y entre testeros igual o superior a 5m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SAU-PA-2 PLAN PARCIAL 570 HA (4º Y 5º ETAPA GEAFOND)										
USOS AUTORIZADOS					USOS PROHIBIDOS					
USOS CARACTERÍSTICOS		USOS COMPATIBLES								
Establecimiento turístico de alojamiento en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 10 de esta normativa		Equipamiento turístico complementario								
		Residencial								
Manzana	Tipología edificatoria	Coefficiente de edificabilidad (m²c/m²s)				Coefficiente de Ocupación (%)				
		Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coefficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PPM	Coefficiente Final	Altura de la Edificación (m)	Separación a lindero (m)	Patios y separación entre cuerpos de la edificación (m)
P.11 (2)	E-III Extensiva grado III	0,279	0,15	0,429	30	15	45	1 Plantas (3,00m)	4,00m	La separación sea como mínimo igual a la altura total del mayor. Esta separación será siempre superior a 5,00m

ÁREA HOMOGÉNEA PARA LA RECONVERSIÓN A ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS**AHRET****OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE EDIFICABILIDAD Y CAMBIO DE USO**

Cada una de las actuaciones que conlleven incrementos de edificabilidad, cambio de uso o aumento de densidad se desarrollarán mediante ACTUACIONES DE DOTACIÓN que se concretarán en cada uno de los proyectos, conformando cada una de éstas, una unidad de gestión que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción de los oportunos convenios de gestión y ejecución para viabilizar el objeto de la actuación.

Los deberes de cesión que conlleva la ejecución de cada una de las actuaciones de dotación, según la legislación aplicable, se concretan en:

- 1) El deber de entregar al ayuntamiento el porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías, que será el que disponga la legislación autonómica vigente respecto al aprovechamiento urbanístico derivado de la edificabilidad media ponderada que resulte de la actuación. Dicha cesión podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico.
- 2) El deber de entregar a la Administración competente en suelo libre para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, en una cuantía de 0,3882 m²s/uda (metro cuadrado suelo/ Unidades de aprovechamiento). El cálculo definitivo del suelo a ceder se realizará una vez se concrete el proyecto correspondiente y se precise el incremento del aprovechamiento que supone la actuación, medido en unidades de aprovechamiento (Uda). Dicha cesión podrá sustituirse por otras formas de compensación según se establece en este plan.

MEDIDAS AMBIENTALES GENERICAS

Se deberán observar aquellas medidas correctoras ambientales y protectoras genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa del presente Plan.

OBSERVACIONES

(1) A los polígonos o parcelas del P-3 y P-10 que se ejecuten al amparo de este PIM con uso turístico, respecto a la normativa publicada en el BOP nº 89 de miércoles 9 de julio de 2008 relativo a la "Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales de La Oliva, en relación con el SAU-6 Montaña Roja y SAUPA-2 Modificación de la 4ª y 5ª Etapa del PPEO de las 570 Has" le serán de aplicación los parámetros urbanísticos en ésta establecidos, con las siguientes salvedades:

- 1.- Para la Tipología edificatoria Ciudad Jardín Aislada no le serán de aplicación los puntos 3, 4, 5 (lo relativo al número máximo de viviendas), 10, 11 y la compatibilidad de usos establecida en citada normativa, siéndole de aplicación los usos establecidos en esta ficha. Respecto al punto 1 la mención a "Vivienda unifamiliar Aislada." debe entenderse como "Edificación aislada".
- 2.- Para la Tipología edificatoria Ciudad Jardín Agrupada no le serán de aplicación los puntos 3, 4, 5 (lo relativo al número máximo de viviendas), 10 y la compatibilidad de usos establecida en citada normativa, siéndole de aplicación la establecida en esta ficha. Respecto al punto 1 la mención a "Viviendas adosadas y/o agrupadas" debe entenderse como "Edificación adosada y/o agrupada".

(2) Para los polígonos P1, parte P2.1, P2.3, P7 y P11, respecto al resto de parámetros urbanísticos no especificados en la presente ficha, les serán de aplicación los establecidos en el planeamiento urbanístico vigente según se determina en el artículo 42 de la presente normativa.

08 ÁREA DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN TURÍSTICA

ÁREA HOMOGÉNEA DE RECUALIFICACIÓN DEL FRENTE COMERCIAL: AHRFC

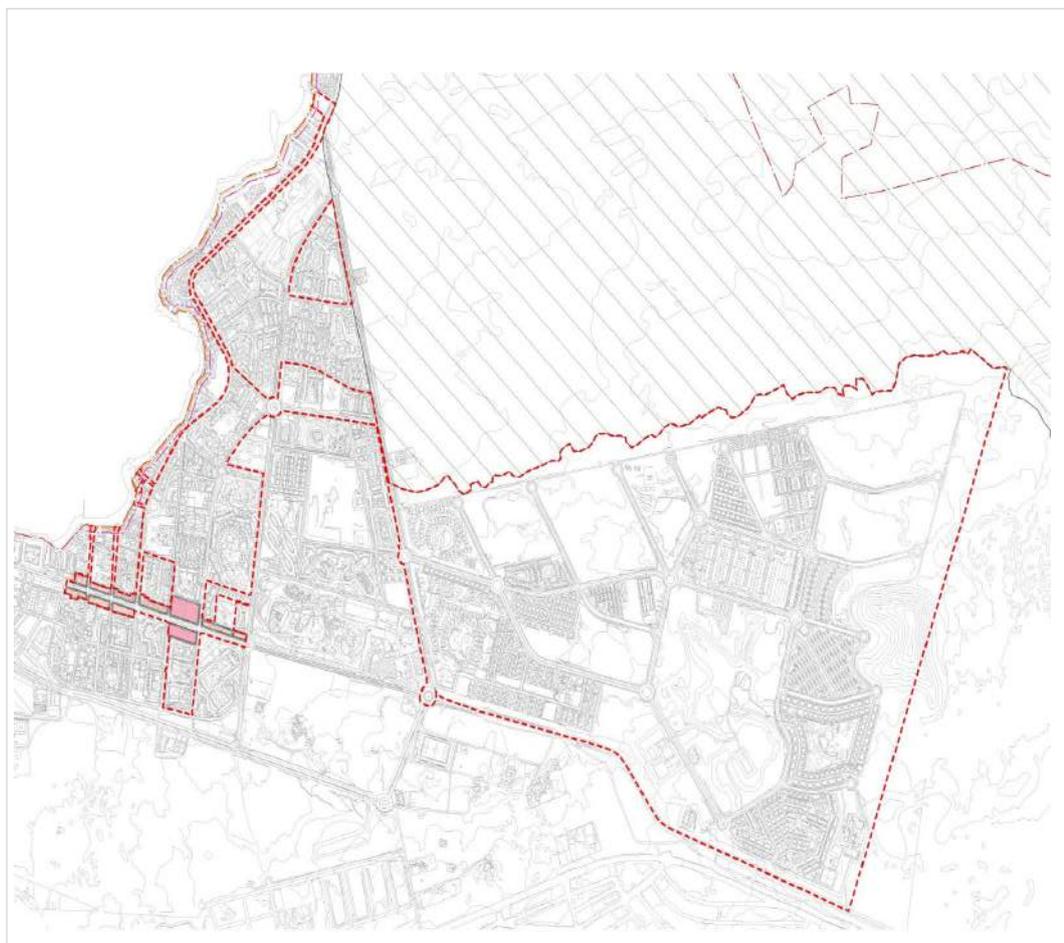
Esta área homogénea se centra en la Avenida de Nuestra Señora del Carmen y pretende promover las acciones que contribuyan a mejorar la imagen del entorno urbano mediante la renovación y rehabilitación de los establecimientos comerciales existentes, así como la reconversión al uso comercial de las parcelas o frentes de parcela afectadas, homogeneizando la fachada edificada para conseguir un eje comercial de entidad en el núcleo.

A su vez, en las parcelas que en la actualidad poseen un uso exclusivamente comercial se pretende aumentar su intensidad de uso, manteniendo la libertad proyectual para obtener edificaciones singulares y atractivas en el ámbito.

Por último, se tiene por objeto completar la especialización del ámbito y trasladar la presencia de usos incompatibles con la actividad comercial.

Se distinguen dos áreas homogéneas a lo largo de la Avenida de Nuestra Señora del Carmen:

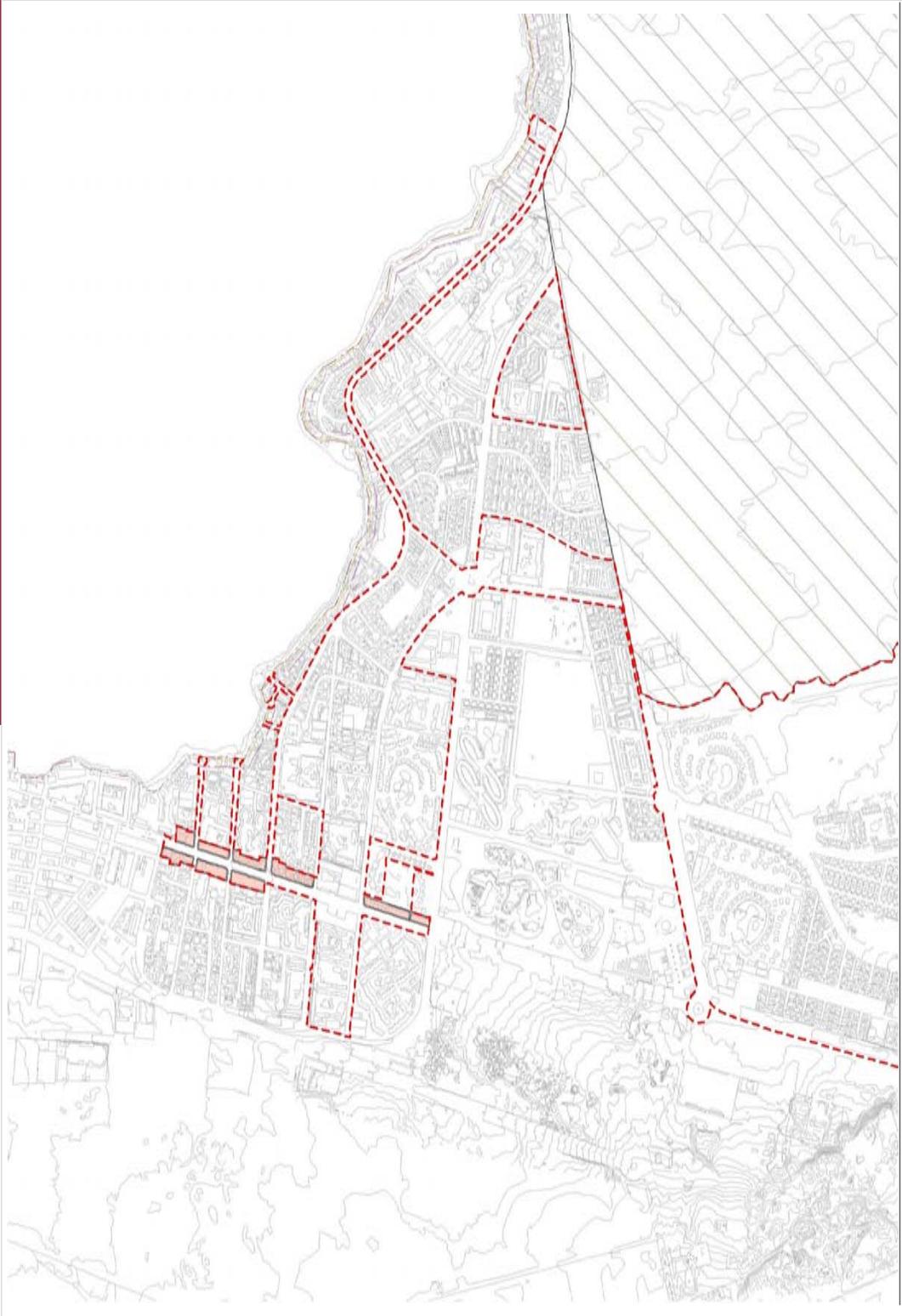
-  AHRFC-1
-  AHRFC-2



Tomo II · FICHERO URBANÍSTICO

09 ÁREA DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN TURÍSTICA

ÁREA HOMOGÉNEA DE RECUALIFICACIÓN DEL FRENTE COMERCIAL: AHRFC-1



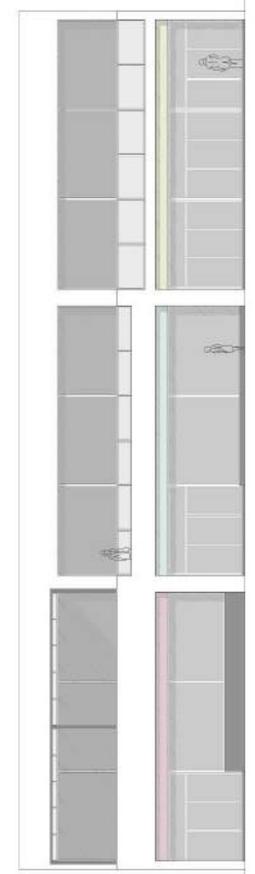
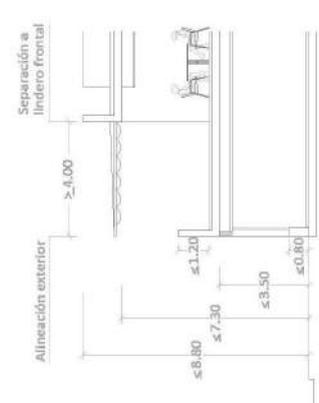
Intervenciones en el espacio privado

ÁREA HOMOGÉNEA DE RECALIFICACIÓN DEL FRENTE COMERCIAL

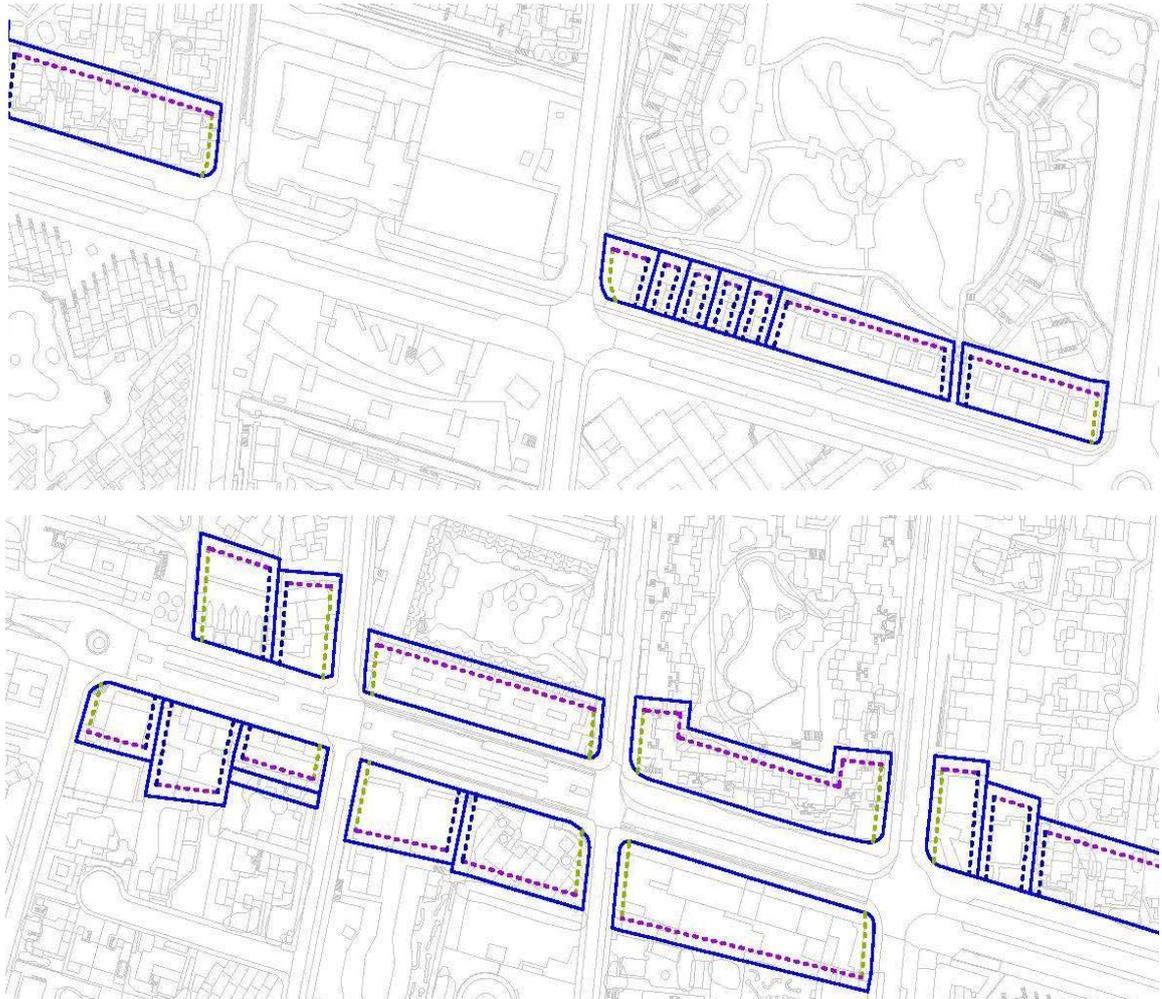
AHRC-1

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

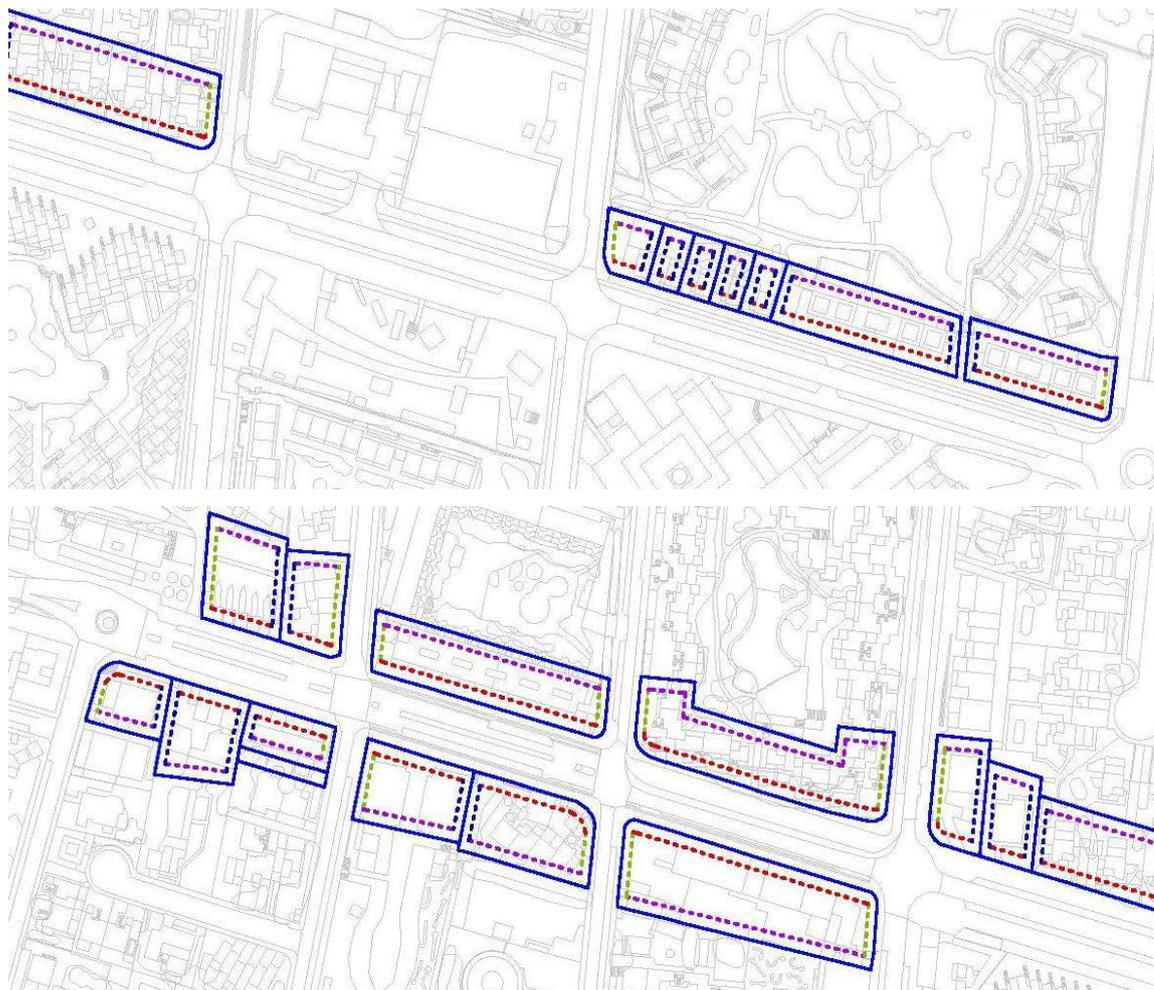
USOS CARACTERÍSTICOS				USOS COMPATIBLES				USOS PROHIBIDOS				
Manzana/ Polígono	Código Tipología	Tipología edificatoria	Coeficiente de edificabilidad (m ² /m ² s)		Coeficiente de Ocupación (%)		Altura de la Edificación (m)		USOS AUTORIZADOS		USOS PROHIBIDOS	
			Según Plan Parcial	Incremento PMM	Coeficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PMM	Coeficiente Final	Plantas sobre rasante	Incremento PMM.	Altura total	Nº de Plantas Bajo rasante
P1, P2, P3, A, B, D, G y J4	E	Extensiva	0,28 (4)	1,02 (5)	1,3 (6)	30 (4)	40 (5)	70 (7)	1	+1 (8)	2	Residencial
Separación a linderos												
	Lindero frontal Avd. Ntra. Señora del Carmen	Resto de linderos frontales	Linderos laterales		Lindero posterior opuesto a la Avd. Ntra. Señora del Carmen		Coronación		Plantas sobre rasante		Altura de los elementos de la edificación (m)	
1º Planta	Mínimo 4 metros	A 3 metros	A 3 metros (10)		A 4 metros (11)		≤ 8,8		1		≤ 8,8	
Planta Baja	No se permite. El plano de fachada de la edificación deberá situarse sobre la alineación exterior.	A 3 metros	A 3 metros (10)		A 4 metros (11)		Cornisa		No se permiten (12)		≤ 7,3	
			A 3 metros (10)		A 4 metros (11)		Altura libre				≤ 3,5	
			A 3 metros (10)		A 4 metros (11)		Antepecho				≤ 1,2	
			A 3 metros (10)		A 4 metros (11)		Zócalo				≤ 0,8	



ÁREA HOMOGÉNEA DE RECALIFICACIÓN DEL FRENTE COMERCIAL: AHRFC-1

SEPARACIÓN A LINDEROS EN PLANTA BAJA
Escala 1/2000

- Área de parcela afectada por AHRFC-1
- Resto de linderos frontales.
- A 3 metros.
- Linderos laterales. A 3 metros, salvo aquellos casos que puedan acogerse a lo dispuesto en el punto 10 del apartado de observaciones de la presente ficha.
- Linderos posterior Av. Nira, Señora del Carmen. A 4 metros, salvo aquellos casos que puedan acogerse a lo dispuesto en el punto 11 del apartado de observaciones de la presente ficha.

ÁREA HOMOGÉNEA DE RECUALIFICACIÓN DEL FRENTE COMERCIAL: AHRFC-1**SEPARACIÓN A LINDEROS EN 1º PLANTA**
Escala 1/2000

- Área de parcela afectada por AHRFC-1
- Lindero frontal Av. Ntra. Señora del Carmen. Mínimo 4 metros.
- Resto de linderos frontales. A 3 metros.
- Linderos laterales. A 3 metros, salvo aquellos casos que puedan acogerse a lo dispuesto en el punto 10 del apartado de observaciones de la presente ficha.
- Linderos posterior Av. Ntra. Señora del Carmen. A 4 metros, salvo aquellos casos que puedan acogerse a lo dispuesto en el punto 11 del apartado de observaciones de la presente ficha.

ÁREA HOMOGÉNEA DE REQUALIFICACIÓN DEL FRENTE COMERCIAL. : AHRFC - 1**OBSERVACIONES**

- (1) Los usos característicos son de aplicación a todas las plantas de la superficie de la parcela perteneciente al ámbito del área homogénea.
- (2) Sólo se permitirá el uso residencial en planta alta cuando sea un uso preexistente en dicha planta alta y dentro del área homogénea.
- (3) Las parcelas con establecimientos de alojamiento turístico preexistente, la tipología de aplicación será la establecida en el Plan Parcial como 'extensiva', permitiéndose las determinaciones establecidas por el mismo P.P. En el caso de que el establecimiento desee acogerse a los incentivos propuestos por el presente PMM para uso comercial, deberá entonces aplicar las determinaciones establecidas en la presente ficha.
- (4) Determinación aplicable sobre la totalidad de la parcela.
- (5) El incremento se ejecutará exclusivamente en el ámbito de la parcela incluido dentro del área homogénea. Dicho incremento de edificabilidad se considera máximo, pudiendo verse reducido por la aplicación del resto de parámetros de la presente ficha.
- (6) El índice de edificabilidad será 1,30 m²/m² en aquellas parcelas afectadas en su totalidad por el área homogénea. En el caso de que la parcela exceda el área homogénea, edificabilidad total de la parcela será el resultado de aplicar la siguiente fórmula: **Edificabilidad total de la parcela (m²) = (a+b)*0,28 m²/m² + a*1,02 m²/m²**; Siendo a= Superficie de la parcela perteneciente al área homogénea (m²) y b=Superficie de la parcela no perteneciente al área homogénea (m²)
- (7) El 70% de ocupación se producirá en las parcelas afectadas en su totalidad por el área homogénea. En el caso de que la parcela exceda el área homogénea, la ocupación de la parcela será el resultado de aplicar la siguiente fórmula: Superficie de ocupación (m²) = (a+b)*0,3 + a*0,4, donde a= Superficie de la parcela perteneciente al área homogénea (m²) y b=Superficie de la parcela no perteneciente al área homogénea (m²)
- (8) Con el objeto de conseguir un frente continuo en planta baja, no se permitirá edificar en planta alta si no se realiza previa o conjuntamente la edificación sobre la alineación frontal de la Avenida Nuestra Señora del Carmen en planta baja.
- (9) Destinados a usos no habitables con ventilación forzada. Sólo se permitirán los usos característicos preexistentes.
- (10) Podrá ser de 0 metros siempre y cuando exista un acuerdo entre los propietarios de parcelas colindantes para ejecutar un proyecto común que garantice la fachada continua.
- (11) En los casos en los que la parcela exceda del área homogénea se considerará como linderio posterior la línea de la propia delimitación del área, en consecuencia la medida establecida para la separación a linderos posterior se realizará, en su caso, desde esta línea. Asimismo, en aquellos casos en los que la parcela exceda del área homogénea, la separación a linderos establecida no será de aplicación cuando la edificación existente exceda o limite con la línea que delimita el área homogénea, y ésta se haya erigido con arreglo a los títulos o autorizaciones administrativas exigibles.
- (12) Tan solo se permitirá la separación entre volúmenes en aquellos casos en los que se desee mantener los actuales accesos libres a los usos comerciales interiores de la parcela, pudiéndose mantener la separación actual.

OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE EDIFICABILIDAD Y CAMBIO DE USO

Cada una de las actuaciones que conlleven incrementos de edificabilidad, cambio de uso o aumento de densidad se desarrollarán mediante ACTUACIONES DE DOTACIÓN que se concretarán en cada uno de los proyectos, conformando cada una de éstas, una unidad de gestión que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción de los oportunos convenios de gestión y ejecución para viabilizar el objeto de la actuación.

Los deberes de cesión que conlleva la ejecución de cada una de las actuaciones de dotación, según la legislación aplicable, se concretan en:

- 1) El deber de entregar al ayuntamiento el porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías, que será el que disponga la legislación autonómica vigente respecto al aprovechamiento urbanístico derivado de la edificabilidad media ponderada que resulte de la actuación. Dicha cesión podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico.
- 2) El deber de entregar a la Administración competente en suelo libre para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, en una cuantía de 0,3882 m²s/uda (metro cuadrado suelo/ Unidades de aprovechamiento). El cálculo definitivo del suelo a ceder se realizará una vez se concrete el proyecto correspondiente y se precise el incremento del aprovechamiento que supone la actuación, medido en unidades de aprovechamiento (Uda). Dicha cesión podrá sustituirse por otras formas de compensación según se establece en este plan.

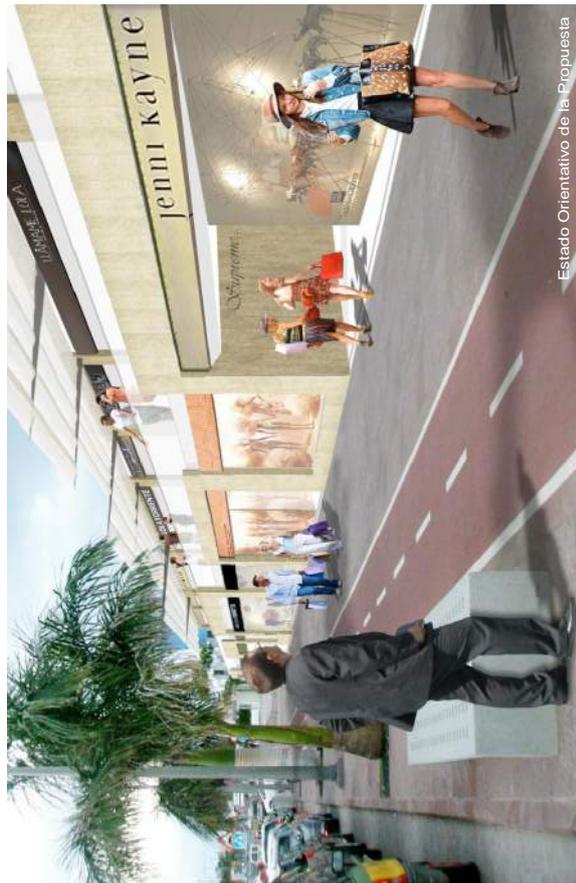
MEDIDAS AMBIENTALES GENÉRICAS

Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas y protectoras consideradas en el capítulo IV de la normativa del presente Plan.

Intervenciones en el espacio privado

AREA HOMOGÉNEA DE RECUALIFICACIÓN DEL FRENTE COMERCIAL. : AHREC - 1

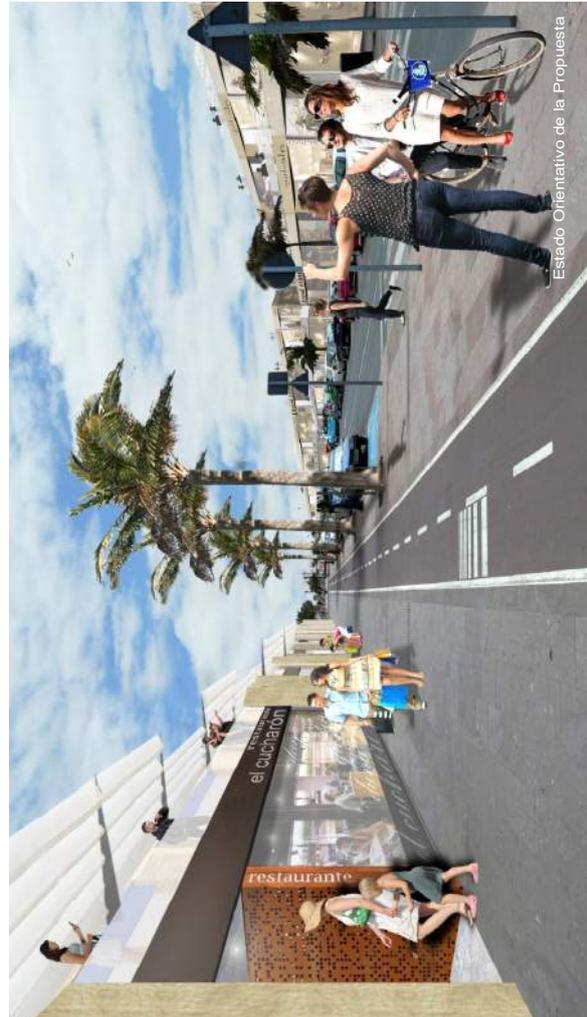
FOTOMONTAJE ORIENTATIVO 1



Tomo II · FICHERO URBANÍSTICO

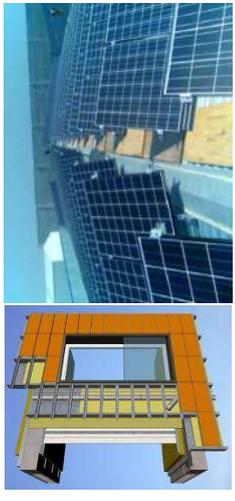
ÁREA HOMOGÉNEA DE RECUALIFICACION DEL FRENTE COMERCIAL. : AHRFC -1

FOTOMONTAJE ORIENTATIVO 2



Intervenciones en el espacio privado

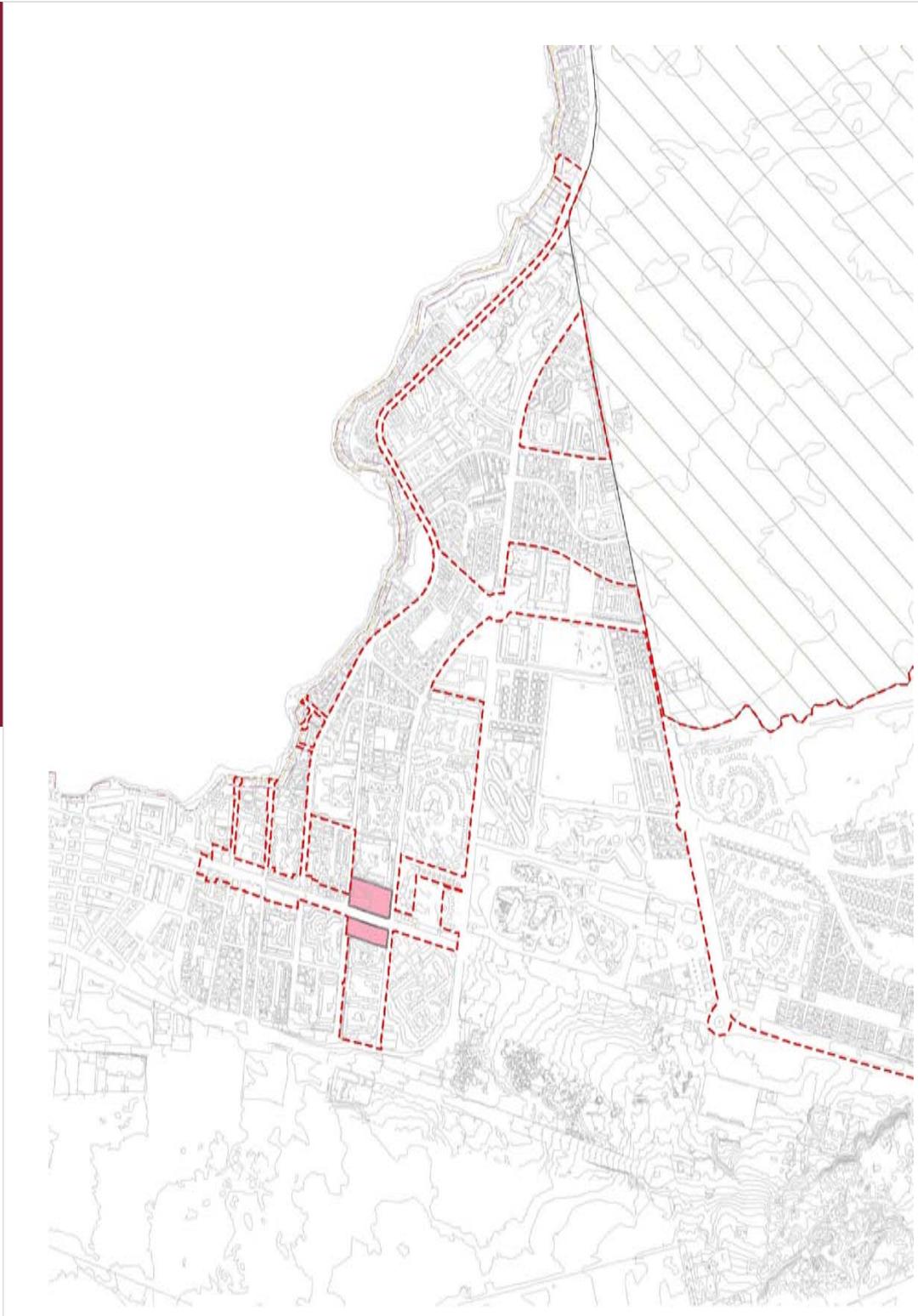
ÁREA HOMOGÉNEA DE REQUALIFICACIÓN DEL FRENTE COMERCIAL. : AHRFC - 1

CONDICIONES REGULADORAS DE LA ESTÉTICA EXTERIOR DEL EDIFICIO Y DE LOS ELEMENTOS COMERCIALES	
MATERIALES	CARPINTERÍA
 <p>Revestimiento de piedra, cerámico, fenólico, madera, enfoscado monocapa acabado raspado.</p> <p style="text-align: center;">VALLAS / BARANDILLAS</p>  <p>Materiales: Acero inoxidable, acero cortén, aluminio y vidrio. Color y textura: Homogéneos a la carpintería</p>	 <p>Color: Metal, gris (RAL 7030), blanco y wengué. Materiales: Acero inoxidable o cortén, aluminio, PVC y madera</p> <p style="text-align: center;">INSTALACIONES / CUBIERTAS</p>  <p>Soluciones donde se integre y oculte el paso de instalaciones con el diseño de la fachada y se integren paneles solares o fotovoltaicos.</p>
COLORES / TEXTURAS	ELEMENTOS DE SOMBRA
 <p>Color: Arena, beige, blanco y ocre. Texturas: Piedra, madera, monocapa raspado y paneles prefabricados</p> <p style="text-align: center;">ELEMENTOS COMERCIALES</p>  <p>Color: Blanco, wengué y gris metal. Materiales: Madera natural o lacada, aluminio y acero inoxidable. Toldos plegables, color blanco, beige y ocre.</p>	 <p>Cartelería paralela a fachadas (salientes <10cm del plano de fachada). Material, color y caligrafía homogéneo (igual que carpintería). El contenido de los rótulos se limita a la identificación de la actividad genérica, su categoría, el nombre y logotipo de los establecimientos incluidos en aquellos, y la denominación del titular..</p>

Tomo II · FICHERO URBANÍSTICO

10 ÁREAS DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN TURÍSTICA

ÁREA HOMOGÉNEA DE RECUALIFICACIÓN DEL FRENTE COMERCIAL: **AHREC-2**

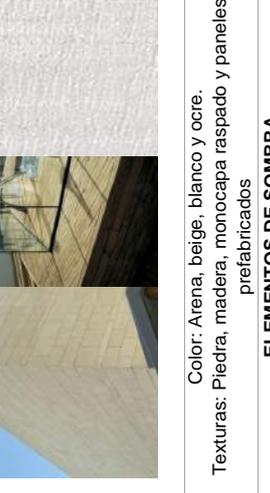


Intervenciones en el espacio privado

ÁREA HOMOGÉNEA DE REQUALIFICACIÓN DEL FRENTE COMERCIAL.: AHRC - 2
AHRC-2

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN											
USOS AUTORIZADOS						USOS COMPATIBLES			USOS PROHIBIDOS		
USOS CARACTERÍSTICOS			USOS CONSOLIDADOS			USOS COMPATIBLES					
Comercial, Hostelería, Oficinas, recreativo y ocio (3)			Usos dotacionales que no sean incompatibles con el uso característico.			Usos dotacionales que no sean incompatibles con el uso característico.					
Manzana/ Polígono	Código Tipología	Tipología edificatoria	Coeficiente de edificabilidad(m ² c/m ² s)			Coeficiente de Ocupación(%)			Altura de la Edificación (m)	Separación a linderos (m)	Pacios y separación entre cuerpos de la edificación (m)
			Según Plan Parcial	Incremento PMM	Coeficiente Final	Según Plan Parcial	Incremento PMM	Coeficiente Final			
H2/H3 P5	C	Comercial	0,69	0,31	1,00	No se establece	No se establece	No se establece	3 plantas sobre rasante y 1 bajo rasante Según artículo 24 de esta normativa.	No se establece	No se establece
OBSERVACIONES											
<p>Con la finalidad de implantar edificaciones singulares y de referencia en la zona, se opta por no establecer más parámetro reguladores sobre la edificación de los ya existentes.</p> <p>OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE EDIFICABILIDAD Y CAMBIO DE USO</p> <p>Cada una de las actuaciones que conlleven incrementos de edificabilidad, cambio de uso o aumento de densidad se desarrollarán mediante ACTUACIONES DE DOTACIÓN que se concretarán en cada uno de los proyectos, conformando cada una de éstas, una unidad de gestión que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción de los oportunos convenios de gestión y ejecución para viabilizar el objeto de la actuación.</p> <p>Los deberes de cesión que conlleva la ejecución de cada una de las actuaciones de dotación, según la legislación aplicable, se concretan en:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) El deber de entregar al ayuntamiento el porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías, que será el que disponga la legislación autonómica vigente respecto al aprovechamiento urbanístico derivado de la edificabilidad media ponderada que resulte de la actuación. Dicha cesión podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico. 2) El deber de entregar a la Administración competente en suelo libre para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, en una cuantía de 0.3882 m2s/uda (metro cuadrado suelo/ Unidades de aprovechamiento). El cálculo definitivo del suelo a ceder se realizará una vez se concrete el proyecto correspondiente y se precise el incremento del aprovechamiento que supone la actuación, medido en unidades de aprovechamiento (Uda). Dicha cesión podrá sustituirse por otras formas de compensación según se establece en este plan. 											
MEDIDAS AMBIENTALES GENERICAS											
Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas y protectoras consideradas en el capítulo IV de la normativa del presente Plan.											

AREA HOMOGÉNEA DE RECUALIFICACIÓN DEL FRENTE COMERCIAL. : AHRFC - 2

CONDICIONES REGULADORAS DE LA ESTÉTICA EXTERIOR DEL EDIFICIO Y DE LOS ELEMENTOS COMERCIALES		
<p>MATERIALES</p> 	<p>COLORES / TEXTURAS</p> 	<p>CARPINTERÍA</p> 
<p>Revestimiento de piedra, cerámico, fenólico, madera, enfoscado monocapa acabado raspado.</p>	<p>Color: Arena, beige, blanco y ocre. Texturas: Piedra, madera, monocapa raspado y paneles prefabricados</p>	<p>Color: Metal, gris (RAL 7030), blanco y wengué. Materiales: Acero inoxidable o cortén, aluminio, PVC y madera</p>
<p>VALLAS / BARANDILLAS</p> 	<p>ELEMENTOS DE SOMBRA</p> 	<p>INSTALACIONES / CUBIERTAS</p> 
<p>Materiales: Acero inoxidable, acero cortén, aluminio y vidrio. Color y textura: Homogéneos a la carpintería</p>	<p>Color: Blanco, wengué y gris metal. Materiales: Madera natural o lacada, aluminio y acero inoxidable. Toldos plegables, color blanco, beige y ocre.</p>	<p>Soluciones donde se integre y oculte el paso de instalaciones con el diseño de la fachada y se integren paneles solares o fotovoltaicos.</p>
<p>ELEMENTOS COMERCIALES</p> 	<p>ELEMENTOS COMERCIALES</p> 	
<p>Cartelería paralela a fachadas (salientes <10cm del plano de fachada). Material, color y caligrafía homogéneo (igual que carpintería). El contenido de los rótulos se limita a la identificación de la actividad genérica, su categoría, el nombre y logotipo de los establecimientos incluidos en aquellos, y la denominación del titular..</p>		