

Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de **Morro Jable**



**FICHERO DE ÁREAS HOMOGÉNEAS Y  
ACTUACIONES DE DOTACIÓN**

## Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable

### ÁREA HOMOGÉNEA CIUDAD TURÍSTICA (AHCT)

#### Ámbito del Área Homogénea Ciudad Turística



Esta área homogénea incluye aquellos establecimientos de alojamiento turístico, situados en el ámbito de actuación y en la zona turística definida por el Plan Insular, en los que el marco de los objetivos de la rehabilitación se ajusta a la definición de la renovación edificatoria turística conforme a la Ley 2/2013 de Renovación Turística de Canarias, de manera que dichos establecimientos podrán acogerse a los incentivos de edificabilidad entre otros, para favorecer la renovación y rehabilitación de los mismos.

Actualmente la planta de alojamiento de Morro Jable no se encuentra en un estado óptimo de conservación, además de la no adaptación a los estándares que la legislación sectorial turística exige a los establecimientos hoteleros y extrahoteleros, para que cumplan las condiciones mínimas de aptitud en función de su categoría, por lo cual se torna necesario hacer uso de los incentivos en edificabilidad establecidos por la Ley 2/2013, de Renovación en su artículo 11, de manera que aquellas parcelas incluidas en el Área Homogénea Ciudad Turística que cumplan con los requisitos exigidos, podrán ver aumentada su superficie edificable hasta un 0,3 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Además, todos los establecimientos de alojamiento que se encuentren en esta área homogénea, podrán incrementar su edificabilidad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 11.1, apartados b), c) y d) de la Ley 2/2013.

Al margen de la renovación de los establecimientos que conlleven incrementos de edificabilidad, conforme al cumplimiento de estos requisitos, en este área homogénea podrán sucederse cualesquiera actuaciones edificatorias, de renovación y nueva construcción, que no supongan incrementos de edificabilidad sobre la vigente en el planeamiento, cumpliendo la normativa urbanística en vigor.

#### Ejemplos de establecimientos de alojamiento turístico existentes en el ámbito de actuación



# Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable

ÁREA HOMOGÉNEA CIUDAD TURÍSTICA (AHCT)

## Parámetros de Ordenación del PMM

1. Las edificaciones destinadas a establecimientos de alojamiento turístico existentes, situadas en parcelas incluidas en el área homogénea AHCT, que se sometan a operaciones de renovación y/o rehabilitación edificatoria, podrán incrementar la edificabilidad con respecto a la establecida para cada parcela por el planeamiento vigente en 0,3 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, conforme al artículo 11 de la Ley 2/2013.

Además, todos los establecimientos de alojamiento que se encuentren en esta área homogénea, podrán incrementar su edificabilidad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 11.1, apartados b), c) y d) de la Ley 2/2013:

b) Coeficiente adicional de eficiencia energética, equivalente al porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual, según la siguiente fórmula: cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa. Este incentivo no será de aplicación cuando la reducción energética derive del cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.

c) Coeficiente de especial calidad, con un máximo de 0,2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, en caso de que la categoría prevista tras la renovación se la de hotel de cinco estrellas - gran lujo.

d) Coeficiente por reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1, con medidas que no hayan sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en los apartados anteriores.

2. Asimismo, el porcentaje de ocupación de parcela de los establecimientos descritos en el apartado anterior, se podrá aumentar hasta un 40% de la misma.

3. Para aquellas actuaciones de renovación y/o rehabilitación que se localicen en parcelas cuyas ordenanzas de aplicación, según el planeamiento vigente, sean las definidas como F y Semi-Intensiva, se podrá incrementar la edificabilidad permitida en las plantas 4ª y 5ª hasta un 10% del total de la edificabilidad de la parcela.

4. Para las actuaciones de rehabilitación y/o renovación edificatoria, que afecten a edificaciones con un número de plantas aparentes igual o superior a 9, se establece que a partir de la planta 4ª hasta un máximo de 11 plantas, la edificabilidad máxima permitida es del 20% del total de la parcela, materializándose en un único volumen cuya ocupación máxima en planta será de 1.000 m<sup>2</sup>. Asimismo, se permitirá que la altura libre tipo ascienda de 2,80 metros hasta 3,00 metros.

7. Los incrementos de edificabilidad habilitados por este Plan de Modernización no podrán ser destinados a aumentar las unidades de alojamiento de los establecimientos por encima del umbral definido por la normativa de aplicación al respecto.

Todas las actuaciones que se ejecuten en la avenida de El Saladar, deberán cumplir las determinaciones del art. 23 de la normativa del presente plan "Afección Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento".

### Condiciones estéticas:

- En lo referente a las condiciones sobre el acabado de las fachadas se plantea una imagen renovada mediante la utilización de materiales acordes con los establecidos en el apartado "Elementos y materiales orientativos" en el presente fichero, aun cuando dichas actuaciones no se acojan a los incentivos que plantea el PMM, en tanto se consideran actuaciones edificatorias de acuerdo al Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal.

### Determinaciones ambientales:

- Deberán contemplarse las medidas de carácter genérico especificadas en el Capítulo IV de la Normativa de este Plan, especialmente las relativas a la contaminación atmosférica y acústica, durante la fase de ejecución de obras.  
- Con carácter específico, se establece lo siguiente:

-En caso de que la actuación de rehabilitación-renovación genere afecciones sobre algún individuo florístico, este deberá ser trasplantado en una zona próxima del área ajardinada del complejo.

-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, además de la integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado que los mimetice con el entorno.

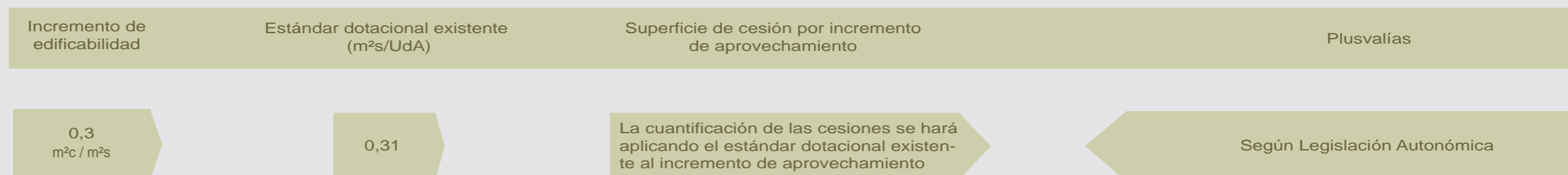
-El acabado de las fachadas se realizará con materiales ligeros, que ayuden a aminorar el efecto volumétrico del edificio.

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

- Condiciones aplicables a las actuaciones de rehabilitación y/o renovación edificatoria, con edificaciones con un número de plantas aparentes igual o superior a nueve(9):

- El volumen incrementado no deberá generar sombra sobre la zona de solárium y piscinas de las parcelas colindantes en un ámbito horario que va desde dos horas después del amanecer hasta dos horas antes del ocaso.

## Cumplimiento de los deberes



## Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable

### ÁREA HOMOGÉNEA COMERCIAL DEL SALADAR (AHCS)

En esta área homogénea se recogen las actuaciones sobre establecimientos comerciales, de ocio y/o restauración, asociados a la Avenida El Saladar, en las que se disponen los parámetros para establecer las condiciones de las edificaciones, tanto urbanísticas como estéticas, con el objetivo de crear un frente homogéneo y atractivo en el principal eje de esparcimiento y ocio de Morro Jable.

La Avenida El Saladar atraviesa y divide el área turística en dos zonas; la zona de playas al sur, y las edificaciones de uso comercial y hotelera al norte, lo que la convierte en el eje estructurante del núcleo turístico. Dicha zona comercial conforma uno de los puntos de mayor actividad de la vida turística, por lo que se hace indispensable crear un entorno agradable y accesible a la vez que respetuoso con el espacio público, implantando una serie de intervenciones para la recalificación de la oferta complementaria.

### Ámbito del Área Homogénea Comercial del Saladar



Se pretende renovar la imagen del frente comercial de la Avenida El Saladar y promover acciones que contribuyan a mejorar la imagen de los centros comerciales existentes, estableciendo una nueva ordenación reguladora que se hace extensible a las nuevas edificaciones comerciales que linden con la mencionada Avenida.

Para incentivar la renovación y rehabilitación de las edificaciones comerciales existentes, y lograr la homogeneización del frente de la Avenida, se ha previsto un incremento de la edificabilidad medio de  $0,8 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  con respecto a la edificabilidad estipulada en el planeamiento vigente, de acuerdo al artículo 11.6 de la Ley 2/2013, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

En el Área Homogénea Comercial del Saladar se establece una Actuación de Renovación Urbana de Dotación, denominada ARUD-1 Centro Comercial Cosmo y Espacio Dotacional El Saladar, ya que debido a su situación estratégica en el núcleo supone un impulso económico que resulta de especial importancia para la reactivación de la zona. Dicha intervención aúna el interés general por contar con espacios dotacionales multiusos, que puedan adaptarse a las necesidades de los turistas, espacios libres públicos y zonas de aparcamiento público, y usos comerciales y terciarios que suponen un motor económico y posibilitador de la ejecución de la misma.

# Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable

## ÁREA HOMOGÉNEA COMERCIAL DEL SALADAR (AHCS)

### Avenida El Saladar

El objeto de la actuación es la promoción de un nuevo frente comercial a la Avenida El Saladar, posibilitando la rehabilitación, reforma y/o sustitución de los centros comerciales existentes, según nuevas fórmulas más acordes con la demanda actual, a la vez que se procede a regular los parámetros básicos del nuevo frente.

Esta área representa uno de los puntos de actividad de la vida turística del núcleo de Morro Jable, por lo que conformar un entorno agradable y accesible a la vez que respetuoso con el espacio público, se convierte en una actividad fundamental de cara al desarrollo de intervenciones.

En la zona central del área turística se encuentran los centros comerciales que conforman el Área Homogenea: Cosmo, Buganvilla, El Saladar, Casa Atlántica, El Faro y Tennis Center. Es importante tener en cuenta que algunas de las parcelas tomadas como referencia son fruto de segregaciones que se produjeron con posterioridad a la aprobación del Plan General de 1989, que trajeron como resultado la redistribución de la edificabilidad inicialmente otorgada por el Plan General a las nuevas parcelas que se generaron.

### Parámetros de Ordenación del PMM

1. Parámetros de ordenación aplicables a las actuaciones de renovación y/o rehabilitación edificatoria ubicadas en el Área Homogénea Comercial del Saladar.

a. Se respetará por todas las edificaciones la nueva alineación frontal de las edificaciones con respecto a la vía pública, delimitada en el plano de ordenación "Línea límite de edificación", de acuerdo a la Orden del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, de fecha 15 de abril de 2015.

b. Se limita a 2 el máximo de plantas lindantes con la Avenida del Saladar, no pudiendo superar en total los 8,5 metros de altura con una tolerancia de 1,5 m para instalaciones, que deberán estar situadas en la zona más alejada de la fachada principal, ajustándose a los parámetros de altura y de tal manera que no perjudiquen a las vistas y normal funcionamiento de los inmuebles a los que preceden, ocupando en todo caso la menor superficie posible para cubrir las necesidades.

c. La altura de la planta alta podrá oscilar entre 3 y 4,5 metros.

d. Se podrá incrementar la edificabilidad en las parcelas objeto de intervención en un máximo de 0,8 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, con respecto a la edificabilidad estipulada en el planeamiento vigente. En aquellas parcelas donde el uso característico y desarrollado sea el turístico dicho incremento solo podrá aplicarse al uso comercial y con las limitaciones establecidas en los apartados siguientes. Aquellas parcelas que hayan sido legalmente segregadas, computarán los incrementos establecidos en este Plan a partir de la edificabilidad estipulada en la licencia que sirvió a su edificación.

e. En aquellas parcelas donde el uso comercial no sea exclusivo, no podrá superar el 35% del total de la edificabilidad de la parcela.

f. En aquellas parcelas donde el uso comercial sea exclusivo, la ocupación en parcela podrá llegar hasta el 100%, respetando en todo caso los accesos existentes a las edificaciones situadas en la parte trasera

del frente comercial, así como la separación a lindero posterior según la situación de la edificación actual.

g. En aquellas parcelas donde el uso característico y desarrollado sea el turístico la ocupación en la parcela queda limitada por el reglamento de estándares turísticos.

h. Se considera como uso tolerado con el uso comercial, el uso dotacional, con la única limitación de no perjudicar la funcionalidad de ninguno de los dos usos.

i. Condiciones particulares de volumen y forma para aquellas parcelas donde el uso característico y desarrollado sea el turístico:

- Con carácter general: 3 plantas (11m), el 10% de edificabilidad en plantas 4 y 5. Altura libre: planta baja 3-6 m / planta tipo: 2,5-2,8m / plantas bajo rasante: sin límite.

- Con carácter específico en el frente comercial hacia la Avenida El Saladar: una planta, altura máxima 5,5m.

Todas las actuaciones que se ejecuten en la avenida de El Saladar, deberán cumplir las determinaciones del art. 23 de la normativa del presente plan "Afección Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento".

#### Condiciones estéticas:

- En lo referente a las condiciones sobre el acabado de las fachadas se plantea una imagen renovada mediante la utilización de materiales acordes con los establecidos en el apartado "Elementos y materiales orientativos" en el presente fichero, aun cuando dichas actuaciones no se acojan a los incentivos que plantea el PMM, en tanto se consideran actuaciones edificatorias de acuerdo al Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal.

#### Determinaciones ambientales:

Deberán contemplarse las medidas de carácter genérico especificadas en el Capítulo IV de la Normativa del presente Plan, especialmente las relativas a la contaminación atmosférica y acústica durante la fase de ejecución de obras.

- Con carácter específico, se establece lo siguiente:

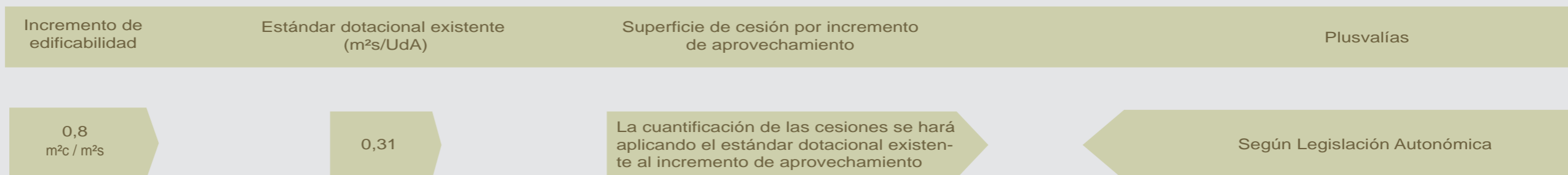
- En caso de que la actuación edificatoria genere afecciones sobre algún individuo florístico con algún estatus de protección, este deberá ser trasplantado en una zona próxima del área ajardinada.

- 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, además de la integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado que los mimetice con el entorno.

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

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

### Cumplimiento de los deberes



# Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable

## ÁREA HOMOGÉNEA COMERCIAL DEL SALADAR (AHCS)

### Actuación de Renovación Urbana de Dotación ARUD 1

### Centro Comercial Cosmo y Espacio Dotacional El Saladar

La presente actuación de dotación se desarrolla en dos parcelas en el ámbito de Solana del Matorral, situadas en un enclave estratégico en el núcleo de Morro Jable. Su localización, en primera línea de la Avenida El Saladar, junto a la peculiaridad de encontrarse acotada por viario por todos sus linderos, de tal manera que es accesible y visible desde varios puntos del núcleo, hacen de la ubicación de la actuación un punto esencial para el desarrollo de actividades públicas y privadas.

El núcleo turístico de Morro Jable, y más concretamente la Avenida El Saladar, como ya hemos visto anteriormente, presenta una notable escasez de equipamientos y espacios libres, a la vez que de aparcamientos que posibiliten el acceso a dichos espacios.

La parcela P7-B ha sido durante mucho tiempo escenario del mercadillo itinerante, convirtiéndose en un enclave de reunión y ocio para residentes y turistas a pesar de no estar acondicionado para ello. La propuesta pretende mantener e impulsar dicho carácter, extendiendo su uso a cualquier momento, y no limitado al desarrollo de dicha actividad.

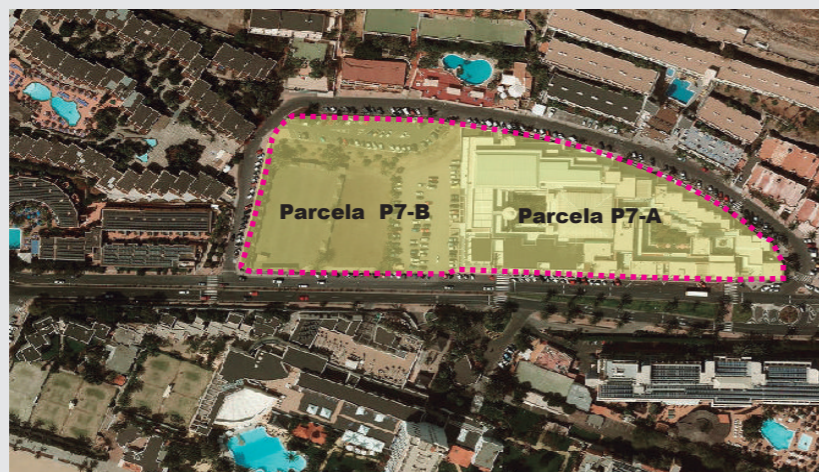
La estética actual de la parcela; solar sin edificar, en el que se agolpan los vehículos en un aparcamiento carente de infraestructura, le confieren un aspecto poco atractivo para el turista.

La presente propuesta se plantea como un espacio de reunión y esparcimiento donde se pueden desarrollar múltiples actividades a la vez que se consigue un espacio más adaptado para la instalación del mercadillo en la Avenida El Saladar, dando continuidad al uso comercial característico de la zona, y aportando al turista oficinas municipales de información, entre otros servicios, a la vez que comunica peatonalmente la calle Bentejuí con la Avenida El Saladar, acercando a la zona de ocio los complejos turísticos situados en la parte alta del núcleo.

### Localización Urbanización El Matorral



### Foto aérea Calle Bentejuí - Av. El Saladar



### Estado actual



### Parámetros de Ordenación PGO '89

Parcela	P 7-B	P 7-A
Ordenan-	Equipamiento Comunitario e Institucional	Comercial General
Superficie	8.800 m <sup>2</sup>	9.900 m <sup>2</sup>
Ocupación	60 %	No se establece
Edificabilidad	1 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	1 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Uso Característico	Dotacional -Equipamiento	Comercial y Dotacional
Retranqueo	Igual o mayor a la altura de la edificación	Igual o mayor a la altura de la edificación
Separación	Igual o mayor a la altura de la edificación	Igual o mayor a la altura de la edificación
Altura de la Edificación	3 plantas/12 m	2 plantas/7,5 m

### Parcelas P7-A y P7-B Descripción

En el diagnóstico efectuado en el marco de la redacción de este Plan de Modernización se ha detectado la falta de superficies dotacionales, sin embargo también se ha apuntado la escasa superficie de espacios libres con la suficiente entidad para servir a la zona turística, en ubicaciones estratégicas como es la Avenida El Saladar, frente de la ciudad hacia el mar. El desarrollo de esta actividad de dotación va vinculada a la renovación y recalificación del C.C. Cosmo situado en la parcela P7-A.

A partir de estas premisas, y con la imprescindible intervención de la iniciativa privada cuyo impulso económico resulta de especial importancia para la reactivación de la zona, se ha diseñado esta actuación de dotación que, a través de la reordenación de las superficies y edificabilidades, aúna el interés general de contar con espacios dotacionales multiusos, que puedan adaptarse a las necesidades de los turistas, espacios libres públicos, zonas de aparcamiento público, escaso también en el núcleo turístico, con los usos comerciales y terciarios como motores económicos y posibilitadores de la ejecución de la misma.

Con la configuración actual de la actuación de dotación, se disminuye efectivamente la superficie de dotación, sin embargo se compensa con la generación del espacio libre y de aparcamientos públicos, cuya importancia tiene la misma relevancia, desde el punto de vista de las necesidades del núcleo; además, los costes de la ejecución de la actuación serían asumidos por la iniciativa privada, por lo que no va a verse afectado el erario público.

La edificabilidad comercial aumenta en 7.920 m<sup>2</sup>c debido a que los incrementos de edificabilidad aplicables a las parcelas comerciales de la Avenida El Saladar también son de aplicación a la parcela del Centro Comercial Cosmo. Sin embargo, teniendo en cuenta que se va a sustituir gran parte de la edificabilidad comercial del mismo para transformarse en uso dotacional, dicha edificabilidad sumada a los incrementos citados se materializarán en las nuevas parcelas comerciales definidas en lo que antes era la parcela P7-B.

La naturaleza de la actuación de dotación, conlleva la reordenación física y jurídica del suelo y los aprovechamientos, para cumplir con el objeto de conseguir un beneficio en el conjunto de las dotaciones públicas, apoyándose en el incremento de los aprovechamientos lucrativos que impulsen la obtención de los suelos y/o recursos precisos.

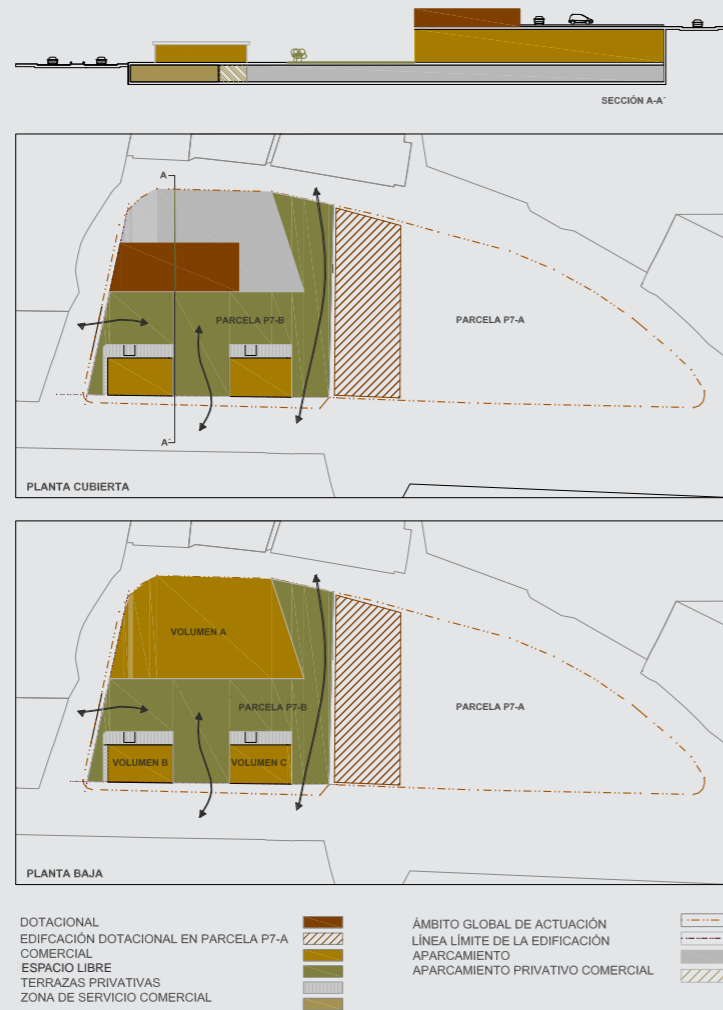
# Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable

ÁREA HOMOGÉNEA COMERCIAL DEL SALADAR (AHCS)

Actuación de Renovación Urbana de Dotación ARUD 1

Centro Comercial Cosmo y Espacio Dotacional El Saladar

## Esquema de Intervención



## Imagen Orientativa



## Parámetros de Ordenación del PMM

La presente actuación de dotación se conforma por las parcelas P7-A y P7-B.

1. La parcela P7-A se ordena de la siguiente manera:

- El presente plan le otorga un incremento de edificabilidad de 0,8 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, de este incremento se materializarán 4.850 m<sup>2</sup>c en la parcela P7B y el resto, 3.070 m<sup>2</sup>c, en la P7-A.
- Se respetará la alineación frontal de las mismas con respecto a la vía pública, tal como se establece en el artículo 15 de la normativa del presente Plan.
- Se limita a 2 el máximo de plantas lindantes con la Avenida El Saladar, no pudiendo superar en total los 8,5 metros de altura con una tolerancia de 1,5 m para instalaciones.
- La altura de la planta primera que linde con la Avenida El Saladar podrá oscilar entre 3 y 4,5 metros.

2. La parcela P7-B se ordena según el presente documento:

- Edificabilidad no lucrativa: 1.225 m<sup>2</sup>c
- Edificabilidad lucrativa: 4.850 m<sup>2</sup>c
- Ocupación: 4.850 m<sup>2</sup> (52%)
- Posición de la edificación en la parcela: Se conformará un espacio libre de 4.500 m<sup>2</sup> en torno al cual se desarrollan tres volúmenes edificados.

2.1. Condiciones de uso:

- Sobre rasante: Se desarrollará el uso comercial, dotacional, espacio libre, que deberá presentar las características adecuadas para la instalación del mercadillo, y aparcamiento en superficie a cota de calle Bentejuí. El uso comercial se desarrollará a cota de la Avenida El Saladar, mientras que el uso dotacional y el aparcamiento en superficie se localizarán a cota de calle Bentejuí, sobre la cubierta de una pieza comercial de 3.500 m<sup>2</sup>.
- Bajo rasante: Una planta destinada a aparcamiento y zonas de servicio para las piezas comerciales. El aparcamiento tendrá una superficie de 7.316 m<sup>2</sup> y será de titularidad pública. Las zonas de servicio con una superficie de 693,33 m<sup>2</sup> se desarrollarán debajo de la franja edificada en la Avenida El Saladar.

2.2. Descripción de los volúmenes edificados:

- Volumen A:
  - Se desarrolla en dos plantas.
  - La planta baja salvará la diferencia de cota entre la Avenida El Saladar y la calle Bentejuí. Se desarrolla en semisótano respecto el segundo vial en una pieza adosada al terreno, no pudiendo superar su altura más de 20cm en ningún punto por encima de la calle Bentejuí.
  - La planta baja tendrá una superficie construida de 3.500 m<sup>2</sup> en cuya cubierta se desarrollará un aparcamiento al aire libre con una superficie de 2.275 m<sup>2</sup>.
  - La planta alta tendrá una altura de cuatro metros y una ocupación en planta no superior a 1.225 m<sup>2</sup> en la que se desarrollará el uso dotacional. Esta pieza deberá colocarse siguiendo las indicaciones del esquema adjunto.
  - Separación a linderos respecto el edificio del centro comercial Cosmo no inferior a 12 m.
- Volúmenes B y C:
  - Se localizarán alineados con la línea límite de la edificación a la Avenida El Saladar.
  - Estas dos edificaciones tendrán las mismas características tanto volumétricas como estéticas.
  - Se desarrollan en una planta, con una altura no superior a 4 metros.

- Cada pieza tendrá una superficie de 500m<sup>2</sup> organizados según esquema adjunto.
- Cada uno de estos volúmenes podrá disponer de una terraza privativa hacia el espacio libre según esquema adjunto. En el caso de la pieza más occidental (pieza B) también podrá presentar terraza hacia la calle Bentejuí (según esquema adjunto).
- Entre las piezas B y C deberá existir una distancia no inferior a 25 m y no podrán disponer de ningún elemento que invada dicho espacio.
- La pieza B podrá disponer de una superficie de 200 m<sup>2</sup> de terraza (distribuida según esquema adjunto).
- La pieza C dispondrá de una superficie de 150 m<sup>2</sup> de terraza (distribuida según esquema adjunto).
- Separación a linderos respecto el edificio del centro comercial Cosmo no inferior a 17 m.
- Descripción de las terrazas privativas:
  - Se desarrollarán a la misma cota que el espacio libre público.
  - Solo podrán disponer de estructuras ligeras.

2.3. Descripción del espacio libre público.

- Tendrá una superficie de 4.500 m<sup>2</sup>
- Se conformará de manera que disponga de zona de pavimento duro cuyas características deberán ser las adecuadas para acoger el mercado municipal, y pavimento blando en el que se combina zona arbustiva.
- El espacio libre deberá ser accesible desde la Avenida El Saladar y desde la calle Bentejuí tanto por el norte como por el oeste.
- Deberá diseñarse de tal manera que permita la conectividad peatonal desde la calle Bentejuí hasta la Avenida El Saladar.

3. Condiciones estéticas:

- En lo referente a las condiciones sobre el acabado de las fachadas se plantea una imagen renovada mediante la utilización de materiales acordes con los establecidos en el apartado "Elementos y materiales orientativos" en el presente fichero, aun cuando dichas actuaciones no se acojan a los incentivos que plantea el PMM, en tanto se consideran actuaciones edificatorias de acuerdo al Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal.

4. Determinaciones ambientales:

Deberán contemplarse las medidas de carácter genérico especificadas en el Capítulo IV de la Normativa del presente Plan, especialmente las relativas a la contaminación atmosférica y acústica durante la fase de ejecución de obras.

- Con carácter específico, se establece lo siguiente:
  - En caso de que la actuación edificatoria genere afecciones sobre algún individuo florístico con algún estatus de protección, este deberá ser trasplantado en una zona próxima del área ajardinada.
  - 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, además de la integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado que los mimetice con el entorno.
  - El acabado de las fachadas se realizará con materiales ligeros, que ayuden a aminorar el efecto volumétrico del edificio.
  - La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar contaminación lumínica.

Todas las actuaciones que se ejecuten en la avenida de El Saladar, deberán cumplir las determinaciones del art. 23 de la normativa del presente plan "Afección Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento".

## Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable

### ÁREA HOMOGÉNEA COMERCIAL DEL SALADAR (AHCS)

Actuación de Renovación Urbana de Dotación ARUD 1

Centro Comercial Cosmo y Espacio Dotacional El Saladar

La propuesta planteada para la ARUD-1 se encuentra desarrollada y justificada en el apartado 8.7.1 de la Memoria de Ordenación.

#### Incremento y distribución de edificabilidad

Parcela	Sup. parcela	Uso característico	Uso tolerado compatible	Edificabilidad PGO (m <sup>2</sup> c)	Incremento edific. (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Incremento edific. (m <sup>2</sup> c)	Edif. total lucrativa (m <sup>2</sup> c)	Edif. no lucrativa (m <sup>2</sup> c)
P 7-A	9.900 m <sup>2</sup>	Comercial Oficinas	Dotacional	9.900	0,80	7.920 **	12.970	3.817,72
P 7-B	*9.350 m <sup>2</sup>	Dotacional Espacio libre Comercial	-	8.800 (No Lucrativa)	-	-	4.850	1.225

\*\* El incremento de edificabilidad se distribuye entre las parcelas, correspondiendo 3.070 m<sup>2</sup>c a P7-A y 4.850 m<sup>2</sup>c a la P7-B.

\*La superficie de parcela según planeamiento vigente (8.800m<sup>2</sup>) no coincide con la parcela que se ha tenido en cuenta para la ARUD-1 (9.350m<sup>2</sup>), debido a que se incorpora un aparcamiento público existente en vía situado en la calle Bentejúi.

#### Cesiones derivadas del incremento de aprovechamiento

Parcela	Uso	Incremento edific. (m <sup>2</sup> c)	Coefficiente de uso	Coefficiente de localización	Incremento de aprovechamiento (UdA)	Estándar dotacional existente (m <sup>2</sup> s x UdA)	Cesión de suelo (m <sup>2</sup> s)	
P 7-A	Comercial	3.070	0,89	1,00	2.732,30	0,31	834,66	
P 7-B	Comercial	4.850	0,89	1,00	4.316,50	0,31	1.318,60	
<b>Total</b>								<b>2.153,26</b>

#### Dotacional

Parcela	Dotacional (m <sup>2</sup> c)	Aparcamiento en sótano (m <sup>2</sup> c)	Total (m <sup>2</sup> c)	Aparcamiento en cubierta (m <sup>2</sup> s)	Espacio libre (m <sup>2</sup> s)	Total (m <sup>2</sup> s)
P 7-A	3.817,72	-	3.817,72	-	-	-
P 7-B	1.225	7.316	8.541	2.275	4.500	6.775

En las superficies en que se superpongan en rasante, vuelo y/o subsuelo, usos destinados al uso y dominio público y privado se deberá constituir un complejo inmobiliario, en el que las fincas tendrán el carácter de fincas especiales, todo ello de conformidad con el artículo 17.4 del TRLS.

#### Cumplimiento de los deberes

Los incrementos de la edificabilidad comercial y, por tanto, de aprovechamiento de esta actuación llevan aparejados los deberes y cargas conforme a los artículos 14 y 16 del TRLS: el pago correspondiente al valor establecido por la legislación autonómica del aprovechamiento incrementado, en concepto de plusvalías, así como la cesión relativa a suelos para dotaciones públicas, que podrá cumplirse en su caso mediante su monetarización.

#### Plazos

Según el artículo 16.2 a) y b) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

Suelo dotacional Existente (m <sup>2</sup> s)	8.800
Cesiones de suelo por Incremento de Edif. (m <sup>2</sup> s)	2.153,26
Suelo dotacional PGO + Cesión obligatoria (m <sup>2</sup> s)	10.953,26
Suelo dotacional PMM (m <sup>2</sup> s)	6.775
Cesiones Pendientes (m <sup>2</sup> s)	4.178,26
Edificabilidad dotacional PMM (m <sup>2</sup> c)	12.358,72



# Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable

## ÁREA HOMOGÉNEA AHCT - AHCS

### Condiciones estéticas

En cuanto a las condiciones de composición e integración en la morfología urbana se plantea una imagen renovada mediante la utilización de elementos constructivos acordes con los que se especifican en la presente ficha. Se hará hincapié en la homogeneización de la fachada con el objetivo de establecer una visión continua sin elementos discordantes, no permitiéndose la disposición de instalaciones en fachada y la visibilidad de las mismas en cubierta.

### Elementos y materiales orientativos

Materiales

Revestimiento de piedra, cerámico, fenólico, madera, enfoscado monocapa acabado raspado



Colores Texturas

Acabados: Enlucido, piedra, picón, madera natural o lacada.  
Colores: Blanco, ocre, negro, wengué



Carpintería

Color: Metal, gris (RAL 7030), blanco y wengué  
Materiales: Acero inoxidable, aluminio, PVC y madera



Barandillas

Materiales: Acero inoxidable, aluminio y vidrio  
Color y textura: Homogéneos a la barandilla



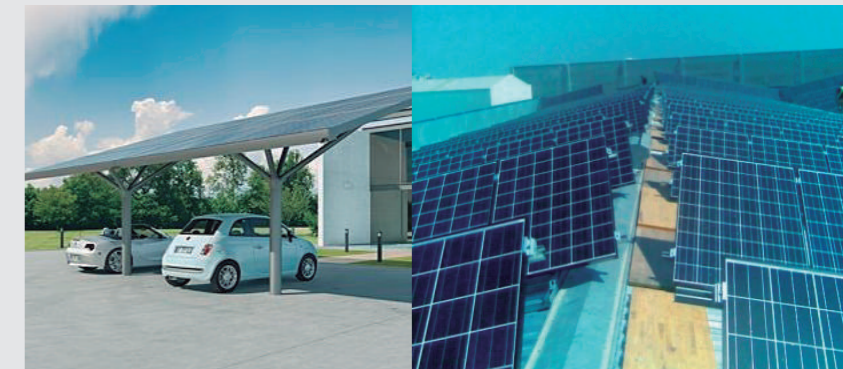
Terraza

Colores: Blanco, beige, haya, gris y wengué  
Acabados: Acero inoxidable, madera y mimbre o ratán



Instalaciones Cubiertas

Soluciones donde se integren paneles solares o fotovoltaicos



Mobiliario

Color: Negro, wengué o gris metal  
Materiales: Mimbre, aluminio o acero inoxidable  
Toldos plegables, color blanco, beige u ocre



Escaparates

Cartelería paralela a fachada (salientes <10cm del plano de fachada), limitada al frente del establecimiento, sin sobrepasar la altura de planta baja  
Homogeneización de material, color, tipografía y tamaño

