

## I. Disposiciones generales

### Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial

**3420** *DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable (municipio de Pájara, Fuerteventura)».*

La Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial ha formulado el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad (en adelante, PMM) de Morro Jable, con el objeto de regular los procesos de recualificación de este núcleo turístico mediante actuaciones en el espacio público y privado, a fin de adaptarlo a los nuevos requerimientos de la demanda, conforme a lo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Dicha iniciativa cuenta con amparo en el artículo 7 de la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo, en cuyo apartado 1 se dispone que los PMM 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 de Fuerteventura, el Ayuntamiento de Pájara, la Viceconsejería de Turismo y las entidades representativas de los agentes económicos y sociales afectados, y 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 e informar favorablemente el documento del PMM de Morro Jable, considerando también las alegaciones, en los términos recogidos en la Memoria de Ordenación.

Visto que conforme al citado informe favorable de la COTMAC, procede suspender la actuación de renovación urbana de dotación denominada ARUD 1, a efectos de que se cumplieren desde el punto de vista técnico y jurídico los trámites y requisitos necesarios para la aprobación, en su caso, del convenio aportado.

Visto que dicho Acuerdo, en su dispositivo segundo, apartado segundo, modifica el criterio adoptado en el acta de la reunión de valoración de la propuesta conjunta del Plan celebrada el 23 de abril de 2015 en relación con los parámetros aplicables a la Avenida del Saladar en el sentido de que la obligación de retranqueo en la primera planta desaparezca y que la ocupación en la misma quede en función del proyecto que se presente.

Vistos informes de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

Visto que 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.

Visto informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 18 de mayo de 2015, en el que se constata la cumplimentación del dispositivo segundo, apartado segundo, del citado Acuerdo de la COTMAC.

Visto informe del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial acreditativo de dicha subsanación.

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 «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable (municipio de Pájara, Fuerteventura)».

**Artículo 2.-** Suspender la actuación de renovación urbana de dotación denominada ARUD 1, hasta la cumplimentación desde el punto de vista técnico y jurídico de los trámites y requisitos necesarios para la aprobación, en su caso, del convenio aportado.

**Artículo 3.-** 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, a excepción del ámbito suspendido.

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.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA****ÍNDICE****CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 1 Objeto y finalidad
- Artículo 2 Ámbito de actuación.
- Artículo 3 Alcance y vigencia.
- Artículo 4 Documentación.

**CAPÍTULO II RÉGIMEN DE USOS**

- Artículo 5 Régimen de los usos.
- Artículo 6 Carácter de los usos.
- Artículo 7 Clases de usos.
- Artículo 8 Definición de dotación y equipamiento.
- Artículo 9 Uso espacio libre.
- Artículo 10 Uso terciario.
- Artículo 11 Uso turístico.

**CAPÍTULO III PARÁMETROS DE ORDENACIÓN**

- Artículo 12 Determinaciones relativas a la especialización de usos
- Artículo 13 Tipos de intervenciones propuestas.
- Artículo 14 Parámetros de ordenación aplicables a las intervenciones en el espacio privado en el Área Homogénea Ciudad Turística (AHCT)
- Artículo 15 Parámetros de ordenación aplicables a las intervenciones en el espacio privado en el Área Homogénea Comercial del Saladar (AHCS)
- Artículo 16 Régimen aplicable a las actuaciones de dotación
- Artículo 17 Deberes del promotor.
- Artículo 18 Edificación bajo rasante.
- Artículo 19 Accesibilidad
- Artículo 20 Intervenciones en el espacio público.
- Artículo 21 Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.
- Artículo 22 Protección del dominio público hidráulico.
- Artículo 23 Afección Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento.

**CAPÍTULO IV MEDIDAS AMBIENTALES**

- Artículo 24 Medidas genéricas de protección ambiental.
- Artículo 25 Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo.
- Artículo 26 Medidas para la vegetación y la fauna.
- Artículo 27 Medidas para el patrimonio cultural.
- Artículo 28 Medidas para la mejora del paisaje.
- Artículo 29 Medidas para la mejora de la movilidad y la accesibilidad.
- Artículo 30 Medidas para integrar los nuevos crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras.

**CAPÍTULO V EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN**

- Artículo 31 Plazos de ejecución y órgano de gestión.



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura

NORMATIVA

**CAPÍTULO VI MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO**

- Artículo 32 Modificación de las determinaciones de planeamiento.
- Artículo 33 Incorporación de las determinaciones de este Plan en la revisión de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística

**ANEXO. FICHERO URBANÍSTICO**

- Fichero de intervenciones en espacio público
- Fichero de áreas homogéneas y actuaciones de dotación

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA****CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1 Objeto y finalidad**

1. El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, en adelante Plan de Modernización, tiene como objeto impulsar la renovación y modernización de la urbanización, núcleo e instalaciones turísticas obsoletas incluidos dentro de su ámbito de actuación, así como la de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, conforme a lo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (en adelante, Ley 2/2013).
2. Constituyen la finalidad de Plan los siguientes extremos:
  - a. Ordenar y modular, dentro de los parámetros sostenibles, la oferta turística vinculándola a la mejora de la calidad de la planta disponible y a la implantación de nuevos equipamientos complementarios.
  - b. Incrementar los niveles de calidad y categoría de los establecimientos turísticos de alojamiento y de equipamiento complementario.
  - c. Evitar y, en su caso, reconducir la residencialización del ámbito de actuación.
  - d. Mejorar la imagen del núcleo turístico y lograr unos servicios públicos satisfactorios.
  - e. Favorecer una gestión coordinada de las administraciones públicas implicadas y agilizar la tramitación de los proyectos de renovación turística.

**Artículo 2 Ámbito de actuación.**

1. El ámbito de actuación del Plan de Modernización, es el delimitado de manera gráfica en el plano de ordenación O.10.1 "Ámbito de actuación". El ámbito de actuación comprende desde la zona costera del antiguo pueblo pesquero de Morro Jable, siguiendo el dominio público marítimo-terrestre y el espacio natural protegido "SIC Playa del Matorral", hasta la zona de Aldiana, comprendiendo los suelos urbanos consolidados, según el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales Protegidos, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante, TRLOTENC), con uso y vocación eminentemente turística.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

2. A los efectos establecidos en la legislación básica estatal, se considera el área especializada con uso turístico por este Plan dentro del ámbito de actuación, como área de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbana, únicamente al objeto de incluir y posibilitar las actuaciones previstas por el mismo, de acuerdo a los parámetros fijados en la presente normativa y en el Fichero Urbanístico anexo a la misma.

**Artículo 3 Alcance y vigencia.**

1. El Plan de Modernización será de aplicación a las intervenciones que conlleven la regeneración de la ciudad turística, así como las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria que contribuya a incrementar la calidad de los establecimientos, así como la reactivación de la actividad económica, en el ámbito de actuación, de acuerdo a los artículos 6 y 11 de la Ley 2/2013, y a los deberes y cargas establecidos en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
2. El Plan de Modernización, en su ámbito de actuación, complementa y, en su caso, sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes, por lo que en todo lo no regulado por este Plan regirán las determinaciones del Plan General vigente.
3. El presente Plan es inmediatamente ejecutivo una vez haya entrado en vigor con arreglo a lo dispuesto legalmente, siendo su vigencia indefinida.

**Artículo 4 Documentación.**

1. El Plan de Modernización está integrado por los siguientes documentos:
  - Tomo I. Memoria- Anexo
  - Tomo II. Normativa - Fichero Urbanístico
  - Tomo III. Planos
  - Tomo IV. Estudio Económico
2. En caso de discrepancia en la interpretación, tendrá primacía lo dispuesto en la normativa sobre los demás textos escritos y sobre la planimetría, y entre dos planos el de mayor escala de definición.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA****CAPÍTULO II RÉGIMEN DE USOS****Artículo 5 Régimen de los usos.**

1. Será de aplicación el régimen de usos que se establece en los artículos siguientes en todo el ámbito de este Plan de Modernización, a cualquier intervención que se ejecute al amparo de este Plan, respecto a los usos terciario, turístico, espacio libre, dotaciones, equipamiento y transporte, manteniéndose para el resto de usos los regulados en el planeamiento municipal 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, compatibles o prohibidos, conforme se determina en el Fichero Urbanístico contenido 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 6 Carácter de los usos.**

1. El carácter del uso es el grado de admisibilidad genérica del uso en el ámbito espacial correspondiente, considerando la vocación principal de dicho ámbito.
2. El Plan de Modernización establece el siguiente carácter de los usos:
  - a. **Uso característico:** Es aquel uso que caracteriza una zona, parcela o edificación concreta, conforme a la potencialidad del ámbito espacial en el que se implanta.
  - b. **Uso Tolerado:** es aquel uso no obligatorio que, dependiendo de su grado de implantación en un área o parcela, puede coexistir en armonía con el uso característico, e incluso en determinadas circunstancias llegar a sustituirlo sin provocar distorsiones, distinguiéndose, en base al grado de implantación permitido, entre:
    - I. **Uso Tolerado compatible:** Se consideran como tales, aquellos usos, de implantación no obligatoria, que pueden coexistir con el característico sin llegar en ningún caso a sustituirlo.
    - II. **Uso Tolerado alternativo:** Se entienden como tales, aquellos usos de implantación no obligatoria que, en determinadas condiciones, podría llegar a sustituir al

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

característico sin más limitaciones que las derivadas de la aplicación de los parámetros de edificación y uso que corresponden a la parcela. Una vez producida la sustitución de uso, éste pasará a tener carácter de uso característico a los efectos de aplicación del régimen específico de usos.

- c. **Uso vinculado:** Es aquel uso que resulte necesario para la correcta operatividad del uso característico, bien sea por venir impuesto desde normativas sectoriales o porque su propia naturaleza lo justifique plenamente, debiendo en todo caso cumplir con las condiciones particulares establecidas para el concreto uso.
- d. **Uso consolidado:** Se entiende por uso consolidado al uso existente que se hubiere erigido o iniciado con arreglo a los títulos o autorizaciones administrativas exigibles en el momento de su implantación, y que por motivos de legalidad o planeamiento sobrevenidos, 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 establecidas por este Plan de Modernización.

En este caso se admitirán cuantas obras de consolidación, rehabilitación, remodelación y/o modernización, necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, siempre y cuando no impliquen un aumento de edificabilidad y/o volumen.

- e. **Uso prohibido:** es todo uso cuya implantación se considera incompatible con el uso principal en el ámbito espacial en el que se pretenda implantar.

**Artículo 7 Clases de usos.**

A efectos de este Plan de Modernización se clasifican los usos globales terciario y turístico; se definen las dotaciones y equipamientos a la vez que se dan determinaciones complementarias al uso de espacio libre y transporte, manteniéndose como válidos los regulados por el planeamiento municipal vigente que no se contemplan a continuación.

**Artículo 8 Definición de dotación y equipamiento.**

- 1. Con carácter general, se considera “uso dotacional” el destinado a proveer a los ciudadanos de servicios que hagan posible su educación, su bienestar y su salud, así como los que proporcionan el enriquecimiento cultural y social propios de la vida urbana, distinguiendo a su vez dos categorías.
  - a. Dotación, propiamente dicha, es la categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

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.

**Artículo 9 Uso espacio libre.****1. Definición.**

Se considera “espacio libre” a todas aquellas áreas ya existentes o que el planeamiento prevé destinadas a zonas verdes, parques, jardines, áreas recreativas, de paseo y de juegos para niños e incluso zonas deportivas extensivas de uso no restringido y en general por todos aquellos espacios que el Plan considere, con carácter general, que han de quedar libres de edificación.

En el uso global de espacio libre se admitirá la instalación de aseos, así como el uso de aparcamiento bajo rasante.

Igualmente, se admite, en parcelas con superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup>s, el uso de quioscos, con una edificabilidad máxima de 0,01 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, y terrazas.

**Artículo 10 Uso terciario.****1. Definición.**

Es el uso que comprende las actividades de carácter lucrativo, destinadas a la prestación de servicios a las personas, empresas y organismos.

Se permite el uso terciario en los espacios donde se prestan servicios al público, adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo las actividades de alojamiento turístico), servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales, y otros, como agencias de viajes o mensajería.

**2. Clases.**

El uso terciario se divide en las siguientes categorías:

- a. Comercial, comercio minorista: son los usos que comprenden las actividades llevadas a cabo con ánimo de lucro, dirigidas a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos,

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

servicios y mercancías; correspondiendo a aquellos espacios y/o locales acondicionados al efecto ,en los cuales se realizan actividades de compra y venta de alimentos, géneros, bienes muebles o mercancías, independientemente de que la actividad esté sujeta a concesión administrativa o regímenes especiales. 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 las oficinas. El uso comercial podrá desarrollarse en:

- I. Puesto de venta: espacio de pequeña dimensión (menor de 40 m<sup>2</sup>) que se conforma mediante estructuras ligeras y fácilmente desmontables y suele ubicarse en espacios exteriores con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales o quioscos de prensa.
- II. Local comercial pequeño: local permanente cerrado, situado normalmente en las plantas bajas de una edificación con otros usos y con acceso directo desde la vía pública, cuya superficie total de venta no supera los 200 m<sup>2</sup>.
- III. Local comercial mediano: establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 200 y 750 m<sup>2</sup>.
- IV. Local comercial grande: establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 750 e inferior a 1.250 m<sup>2</sup>.
- V. Mercado: edificación unitaria en cuyo interior se disponen espacios, tanto fijos y cerrados como desmontables y/o de ocupación temporal, para la venta minorista. En esta categoría no se establece límite dimensional de superficie total de venta, pero ningún local o puesto individual puede tener superficie de venta mayor de 150 m<sup>2</sup>.
- VI. Espacios o edificaciones desmontables, abiertas y/o cerradas, de ocupación temporal, para la celebración de exposiciones, talleres y mercadillos itinerantes. En esta categoría no se establece límite dimensional de superficie total de exposición.
- VII. Gran establecimiento comercial: tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales, y precisarán licencia comercial para el desarrollo de la actividad, aquéllos destinados al comercio al por menor cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 1.250 m<sup>2</sup>.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

VIII. 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 compatible establecimientos dedicados a actividades de ocio, restauración u otras.

Tendrá la consideración de centro comercial abierto, cuando el recinto en el que se integran o se aglutinan los locales, de frente a un espacio libre, privado y/o público, en el que un 25% de los locales en planta baja o, en su caso, de la superficie destinada a venta, tengan acceso independiente desde el citado espacio.

Se consideran también centros comerciales, los parques comerciales, integrados por un conjunto de edificaciones de uso comercial, ubicados en una misma área común urbanizada.

Estarán sujetos a la 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 en ellos supere los 6.000 m<sup>2</sup>.

- b. Restauración y bares: se engloban en este uso las actividades productivas ligadas a los establecimientos destinados al consumo de alimentos y bebidas, tales como restaurantes, bares, cafeterías y similares, regulados por el Decreto 90/2010, de 22 de julio, por el que se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos donde se desarrolla y modificado por el Decreto 29/2013, de 31 de enero.
- I. Restaurante: 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.
  - 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

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

rápida en el propio establecimiento o para reparto a domicilio. Se considerarán 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. Se considerarán como parte de los establecimientos de restauración las áreas anexas a los mismos, tales como terrazas, jardines y similares.
  - IV. La implantación de estos usos se regirá, específicamente, por las condiciones establecidas en el Decreto 90/2010, de 22 de julio, por el que se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos donde se desarrolla y modificado por el Decreto 29/2013, de 31 de enero.
  - V. En las actividades de este apartado se pueden realizar otras complementarias con música de fondo ambiental, de baile y otras actuaciones en directo, siempre que el local reúna las condiciones de seguridad y de insonorización, y esté debidamente autorizado. Esta actividad se puede llevar a cabo en un local cerrado o en espacios al aire libre.
  - VI. Para el resto de establecimientos no regulados, se estará a lo dispuesto en el anexo de conceptos del Decreto 52/2012 de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa.
- c. Ocio y recreo: Se consideran en este concepto el suelo, las edificaciones, instalaciones y actividades productivas ligadas al ocio y recreo de la población, tales como, parques de atracciones, parques recreativos, teatros, auditorios, jardines botánicos, núcleos zoológicos, recintos feriales, y otras instalaciones análogas. Se entienden incluidas:
- I. Actividades musicales: son las que se realizan en locales que disponen de ambientación musical, con la posibilidad de ofrecer música en directo, de realizar espectáculos públicos musicales, de bailar o no, y de disponer de un servicio complementario de comida y bebida. Las actividades musicales se clasificarán a su vez en las siguientes:

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

- a. Bar musical: actividad que se realiza en un local que dispone de servicio de bar, con ambientación musical, reproducida o producida en directo, con los límites que determine la normativa específica sobre contaminación acústica, y que no dispone de pista de baile o espacio asimilable.
- b. Restaurante musical: actividad que se realiza en un local que ofrece servicio de restaurante, con ambientación musical, reproducida o producida en directo, con los límites que determine la normativa específica sobre contaminación acústica.
- c. Discoteca: actividad que se realiza en un local cuyo objeto es ofrecer al público un lugar idóneo para bailar, mediante ambientación musical, y que dispone de una o más pistas de baile y de servicio de bar.
- d. Sala de baile: actividad que se realiza en un local cuyo objeto es ofrecer al público un lugar idóneo para bailar con música en directo y, complementariamente, con ambientación musical. La sala de baile debe disponer de un escenario para la orquesta, de una o más pistas de baile, de vestuario para los actantes y de servicio de bar.
- e. Sala de fiestas con espectáculo: esta actividad se realiza en un local cuyo objeto es ofrecer actuaciones musicales, teatrales o música para bailar, ya sea en directo o con ambientación musical. La sala de fiestas debe disponer de escenario, de una o más pistas de baile, de vestuario para los actantes, de servicio de bar restaurante, restaurante o bar y de un espacio idóneo para el público espectador.
- f. Sala de conciertos: actividad que se realiza en un local que puede disponer de servicio de bar y cuyo objeto es ofrecer al público actuaciones de música en directo y otras actividades culturales. La sala de conciertos debe disponer de un escenario o espacio habilitado y destinado al ofrecimiento de conciertos, y de equipamiento técnico adecuado para su realización, y puede disponer también de vestuario para los actantes.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

- g. Discotecas de juventud: consisten en la actividad de discoteca destinada a un público comprendido entre los 14 y los 17 años, con horario especial. Esta actividad está condicionada a la prohibición expresa de venta, consumo y exposición de bebidas alcohólicas y tabaco, y durante su desarrollo está prohibida la entrada a los mayores de 18 años.
  - h. Karaoke: actividad cuyo objeto es ofrecer al público la posibilidad de interpretar canciones en directo mediante un equipo de música apropiado. Se puede realizar tanto en locales de actividades recreativas musicales como de restauración, siempre que no supere el número de decibelios previstos en la normativa de contaminación acústica.
  - i. Salas de fiestas con espectáculo y conciertos de infancia y juventud: consiste en la actividad de sala de fiestas con espectáculo o de sala de conciertos destinadas al público menor de edad, que, hasta los 14 años deberá ir acompañado de una persona mayor de edad. Estas actividades están condicionadas a la prohibición expresa de venta, consumo y exposición de bebidas alcohólicas y tabaco a los menores.
  - j. Café teatro y café concierto: estas actividades tienen como objeto único ofrecer actuaciones musicales, teatrales o de variedades en directo, sin pista de baile o espacio asimilable. Los establecimientos donde se realicen estas actividades deben disponer de servicio de bar, de escenario, de camerinos para los y las artistas actuantes, y de sillas y mesas para el público espectador.
- II. Actividades de juegos y apuestas: son las definidas en la normativa de juego y recogidas en el catálogo de juegos y apuestas autorizados en Canarias.
- III. Espectáculos públicos: a los efectos del presente se conceptuarán como tal, las representaciones, las actuaciones, las exhibiciones, las proyecciones, las competiciones o las actividades de otro tipo dirigidas al entretenimiento o al ocio, realizadas ante público, en establecimientos destinados al ejercicio habitual de las

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

citadas actividades y llevadas a cabo por artistas, intérpretes o actuantes que intervienen por cuenta de una empresa o por cuenta propia.

- a. Espectáculos cinematográficos: consisten en la realización de exhibiciones y de proyecciones de películas cinematográficas y de otros contenidos susceptibles de ser proyectados en pantalla, con independencia de los medios técnicos utilizados.
- b. Espectáculos teatrales: consisten en la realización de representaciones en directo de obras teatrales, musicales, de danza, ópera, obras artísticas o escénicas, mediante la utilización, aislada o conjuntamente, del lenguaje, de la mímica, de la música, del cómico, de títeres, de guiñoles o de otros objetos, a cargo de actuantes, sean o no profesionales.
- c. Espectáculos de audición: consisten en la realización de actuaciones en directo en las que se interpretan obras culturales, recitales de poesías o similares.
- d. Espectáculos musicales: consisten en la ejecución o la representación en directo de obras o composiciones musicales, mediante la utilización, aislada o conjunta, de instrumentos musicales o de música grabada y transmitida por medios mecánicos, o de la voz humana a cargo de cantantes, actores y actrices o ejecutantes, sean profesionales o no.
- e. Espectáculos de circo: son aquellos espectáculos consistentes en la ejecución y representación en público de ejercicios físicos, de acrobacia o habilidad, de actuaciones de payasos, de malabaristas, de profesionales de la prestidigitación o de animales amaestrados, realizados por ejecutantes profesionales.
- f. Otros espectáculos: aquellos espectáculos singulares que por sus características y naturaleza no están definidos y recogidos específicamente en este catálogo y se celebran ante público en establecimientos abiertos al público.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

- IV. La implantación y desarrollo de los usos desarrollados en este apartado c, se llevará a cabo conforme a lo establecido por el Decreto 52/2012 de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa.
- d. Oficinas: se adscriben los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos); tampoco se incluirán los locales administrativos de titularidad pública que pertenezcan a la categoría dotacional correspondiente. Este uso se podrá desarrollar como:
- I. Despacho profesional: local independiente, normalmente en un edificio con otros usos, en el que se realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público. Este uso puede formar parte como complementario del residencial, cuando se integra en la vivienda del titular, siempre y cuando se acredite que la parte de la edificación destinada a uso residencial, cumple con las condiciones de habitabilidad de conformidad con el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad. De otra parte, para adscribirse a esta categoría, las superficies de trabajo no superarán los 250 m<sup>2</sup>.
  - II. Local de oficinas: en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas que superan las dimensiones del apartado anterior o suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, o locales de atención al consumidor. En esta categoría, la superficie de trabajo (incluyendo la de estancia del público) no superará 750 m<sup>2</sup>.
  - III. Edificio de oficinas: cuando un edificio completo o una parte del mismo separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios, se destina a este uso mediante su compartimentación en despachos y/o locales de oficinas.
  - IV. Grandes oficinas: espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA****3. Condiciones.**

- a. En todo el ámbito de actuación de este Plan de Modernización se podrá localizar cualquiera de los equipamientos comerciales señalados en el apartado 2 a) de este artículo, de conformidad con la legislación territorial y sectorial vigente.
- b. Como regla general, los despachos profesionales y los locales de oficinas que no se sitúen en edificios de oficinas, se localizarán en las plantas bajas, entreplantas o semisótanos. No obstante, en los edificios destinados al uso comercial, podrán ubicarse en planta primera.
- c. 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.

**Artículo 11 Uso turístico.****1. Definición**

- a. Es uso turístico aquel que tiene como fin la prestación de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios, a visitantes que se alojan temporalmente, sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio.
- b. Se define como establecimiento turístico de alojamiento, conforme a la definición dada en el artículo 2 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, o normativa que lo sustituya, 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.
- c. Servicios complementarios: los servicios ofrecidos de forma accesoria al servicio turístico de alojamiento y, en su caso, de alimentación que se estimen oportunos, en los términos establecidos en el citado Reglamento, así como en el resto de las normas.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

- d. Por equipamiento turístico complementario se entiende, de conformidad con la Ley 2/2013, 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.
2. Modalidades, tipologías de establecimiento turístico de alojamiento.  
  
Dentro del marco normativo sectorial vigente, el Plan de Modernización limita la implantación del uso turístico de alojamiento a las siguientes modalidades y tipologías de establecimiento:
    - a. Modalidad Hotelera: tipología de hotel y hotel urbano.
    - b. Modalidad Extrahotelera: tipología de apartamento y villa.
  3. Condiciones
    - a. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado en virtud de lo establecido en la legislación turística canaria, y todos los establecimientos deberán cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, del planeamiento urbanístico y territorial y, en su caso, del sectorial que le sea de aplicación.

**CAPÍTULO III PARÁMETROS DE ORDENACIÓN****Artículo 12 Determinaciones relativas a la especialización de usos**

1. De conformidad con el artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, el presente Plan establece la especialización de su ámbito de actuación en uso global residencial o turístico, tal como se grafía en el Plano O.10.2, cuya justificación aparece en el apartado 8.2 de la Memoria de este Plan.
2. A aquellas parcelas con uso residencial que se encuentren dentro del área especializada con uso turístico, será de aplicación el régimen establecido en el artículo 44.bis del TRLOTENC, quedando como uso consolidado, el uso residencial siempre y cuando cuente con la licencia urbanística pertinente.
3. La ordenación urbanística del área de especialización turística se regula en los artículos siguientes de este Plan, y en lo no regulado por el mismo, por el Plan General de Ordenación vigente, en lo que no sea incompatible con el establecimiento del uso exclusivo turístico.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

4. La ordenación urbanística del área de especialización residencial se regirá por lo dispuesto en el Plan General vigente. No obstante, el presente Plan como instrumento urbanístico, establece para esta área lo siguiente:
  - a. De conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, se permite, como uso tolerado alternativo, la implantación de establecimientos de alojamiento turístico en la modalidad de hotel urbano, siempre que sustituya en su totalidad el uso residencial de la parcela.
  - b. Asimismo, podrán acogerse a los incentivos de la Ley 2/2013, aquellos establecimientos existentes a la entrada en vigor de este Plan, cuyas plazas cuenten con autorización previa. Al objeto de que éstos puedan materializar los incrementos de edificabilidad derivados de la renovación, se permite alcanzar una altura máxima de la línea de cornisa de 8m (2 plantas) más 3m de ático con un retranqueo de 4m.
  - c. Los hoteles urbanos que por imposibilidad técnica no pudieran cumplir los requisitos establecidos en el artículo 7.1 del Decreto 10/2001, podrán ser exceptuados del cumplimiento de los mismos, conforme a los trámites legal y reglamentariamente establecidos en materia de dispensa.
  - d. En todo caso, los establecimientos con categoría de hotel urbano que se implanten de acuerdo a lo establecido en este artículo, no podrán contar con más unidades de alojamiento que viviendas.

**Artículo 13 Tipos de intervenciones propuestas.**

1. En el ámbito de actuación de este Plan de Modernización, a cualquier intervención de las señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa, se le aplicarán los parámetros de ordenación que se detallan en los siguientes artículos, así como los que se recogen en el Fichero Urbanístico anexo a esta Normativa.
2. El presente Plan de Modernización distingue:
  - a. Intervenciones en el espacio privado.
  - b. Intervenciones en el espacio público.
3. Las intervenciones en el espacio privado se incluyen en las áreas homogéneas definidas en esta Normativa, en el Fichero Urbanístico de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación y delimitadas en el Plano O.10.6, en función de su objeto.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

4. A los efectos de este Plan de Modernización, se entiende por áreas homogéneas los recintos interiores de un núcleo urbano diferenciados, 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.
5. Este plan delimita las siguientes áreas homogéneas:
  - a. Área Homogénea Ciudad Turística (AHCT): que engloba todas las parcelas destinadas a uso de alojamiento turístico incluidas en el área especializada con uso característico turístico por este Plan, susceptibles de someterse a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria.
  - b. Área Homogénea Comercial del Saladar (AHCS): que engloba todas las parcelas destinadas a uso característico comercial que presentan frente a la Avenida El Saladar, incluidas en el área especializada con uso turístico por este Plan, susceptibles de someterse a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria.
6. Dentro de las áreas homogéneas definidas, este Plan contempla de manera genérica los siguientes tipos de actuaciones:
  - a. Actuaciones de Dotación: todas aquellas actuaciones que se lleven a cabo de conformidad con las disposiciones establecidas en los artículos siguientes, que conlleven un incremento de aprovechamiento, derivado bien de un incremento en la edificabilidad, bien de un cambio de uso y/ o de un incremento de densidad, que suponga valor mayor que el existente, por lo que deberán cumplir con los deberes y cargas establecidos en la legislación básica estatal.
  - b. Actuaciones edificatorias: actuaciones sobre edificaciones existentes para las que se proponen acciones de rehabilitación, reforma y/o remodelación urbanística, manteniendo el uso actual, sin incremento de aprovechamiento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.4 de esta Normativa para las que se dispongan en el área especializada como residencial por este Plan.
7. Dentro de las intervenciones en el espacio público, se definen:
  - a. Intervenciones asociadas a la costa (IC).
  - b. Intervenciones en espacios libres (IE).
  - c. Intervenciones en viario (IV).

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA****Artículo 14 Parámetros de ordenación aplicables a las intervenciones en el espacio privado en el Área Homogénea Ciudad Turística (AHCT)**

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  $0,3 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ , 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.

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  $1.000 \text{ m}^2$ . Asimismo, se permitirá que la altura libre tipo ascienda de 2,80 metros hasta 3,00 metros.
5. Con carácter general, para todas aquellas parcelas que contengan establecimientos de alojamiento que se sometan a una actuación de renovación y/o rehabilitación edificatoria, de acuerdo con lo definido en el artículo 13.6 de esta Normativa, no será de aplicación el artículo 78 del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, en lo relativo al cómputo de la edificabilidad, siempre y cuando hayan sido construidos de conformidad con la correspondiente licencia urbanística.
6. Condiciones aplicables a todas las actuaciones de renovación y/o rehabilitación edificatoria, incluidas en el AHCT:
  - a. En caso de que la actuación sobre la edificación genere afecciones sobre algún individuo florístico, este deberá ser trasplantado en una zona próxima del área ajardinada del complejo.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

- b. 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.
  - c. 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” dentro del Fichero Urbanístico de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación, aun cuando dichas actuaciones no se acojan a los incentivos que plantea el PMM, por cuanto se consideran actuaciones edificatorias, de acuerdo al Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal.
  - d. La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar contaminación lumínica.
  - e. 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):
    - 1. 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.
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.
8. En el interior del AHCT, al objeto de fomentar la reconversión del uso residencial a turístico, se admitirá el uso de alojamiento turístico en la modalidad de villas, en aquellas parcelas a las que sea de aplicación las ordenanzas D, EI y SI del planeamiento vigente, debiendo cumplir los estándares establecidos por la legislación sectorial turística. De acuerdo con el artículo 32.2 de la Ley 2/2013, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, las plazas sujetas a esta modalidad no podrán sobrepasar el 30% de las plazas del total del ámbito. En el plano recogido como anexo a la memoria “A.01 Alteraciones al planeamiento vigente. Usos” se delimitan las parcelas susceptibles de reconvertirse a villas turísticas.
9. Todas las actuaciones de renovación y/o rehabilitación edificatoria que se desarrollen al amparo del presente Plan, quedarán exentas del cumplimiento de la exigencia de dotación de aparcamientos que establece el Plan General vigente, sin perjuicio de lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 2/2013.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

10. Las edificaciones incluidas en este AHCT, sobre las que se plantee una actuación de renovación y/o rehabilitación edificatoria, podrán mantener los retranqueos y separación a linderos de la edificación que obtuvo licencia urbanística, debiendo cumplir en todo caso con la línea límite de edificación grafiada en los planos de ordenación correspondientes.

**Artículo 15 Parámetros de ordenación aplicables a las intervenciones en el espacio privado en el Área Homogénea Comercial del Saladar (AHCS)**

1. Los parámetros de ordenación establecidos en este artículo son 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.



**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA****Artículo 16 Régimen aplicable a las actuaciones de dotación**

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 13.6.a) y en la legislación estatal básica de suelo, todas las actuaciones de renovación y/o rehabilitación edificatoria que se ejecuten de acuerdo a las determinaciones de este Plan, que conlleven incremento de aprovechamiento ya sea por un aumento de la edificabilidad o cambio de uso, estarán sujetas a los deberes y cargas establecidos en el artículo 16 del TRLS.
2. El porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías de aprovechamiento urbanístico será el establecido por la legislación autonómica, que deberá fijarse para su correspondiente monetarización, mediante convenio de gestión y ejecución que deberá suscribirse, en el momento de la presentación del proyecto de renovación y/o rehabilitación. La monetarización de dichas plusvalías se destinará a la ejecución de las intervenciones públicas definidas en el artículo 20 de esta Normativa, conforme a lo previsto en el Programa de Actuaciones y Estudio Económico.
3. A efectos de las citadas plusvalías y de lo previsto en el apartado siguiente, en el cálculo de edificabilidad máxima se computarán las superficies destinadas a usos comerciales existentes bajo rasante, así como aquellas destinadas a otros usos lucrativos.
4. En relación con la cesión de suelo correspondiente a su proporción en relación al incremento de aprovechamiento que se derive de la aplicación de las determinaciones de este Plan, se establece con carácter general la monetarización del mismo, aplicando un coeficiente de 0.31 m<sup>2</sup> de suelo dotacional por cada unidad de aprovechamiento (uda) incrementado, de acuerdo a lo fijado en el Estudio Económico. Todo ello sin perjuicio de las determinaciones concretas que al efecto se dispongan en el Fichero Urbanístico de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación anexo a esta Normativa.
5. La monetarización 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.
6. 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 realizar la cesión del aprovechamiento correspondiente al nuevo incremento de edificabilidad que exceda de la citada licencia o, en su caso, por la valoración urbanística que

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

resulte de la cuantificación del incremento de aprovechamiento resultante del cambio de uso.

**Artículo 17 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 previstas 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.

**Artículo 18 Edificación bajo rasante.**

1. Se admite la edificación de una planta bajo rasante para los usos previstos en los apartados siguientes. Las plantas bajo rasante no computan a efectos de cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela, a excepción del semisótano cuando se destine a uso comercial, cuya edificabilidad computará en un 50%. Sin perjuicio de todo ello, se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 16.3 de esta Normativa.
2. En los sótanos y semisótanos definidos en el planeamiento municipal vigente, además de los usos permitidos en dicho Plan General, se permitirán los siguientes:
  - a. En los establecimientos turísticos de alojamiento: gimnasios, salas de rehabilitación, spa, saunas y similares, discotecas, bares, cocinas, lavanderías, aparcamiento y otras instalaciones anejas propias de los establecimientos.
  - b. En las parcelas en las que se desarrolle el uso de hostelería se permitirá la instalación de cocinas y almacenes.
  - c. En las galerías comerciales y centros comerciales podrá autorizarse en sótano el uso de local comercial, siempre que se verifique el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la legislación sectorial, con especial atención a la normativa respecto al ruido, código técnico de la edificación y a las medidas de seguridad exigibles. Asimismo, se permite el uso de aparcamiento y almacenamiento.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

3. 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 el Fichero Urbanístico de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación y en las ordenanzas del planeamiento vigente modificadas por este Plan de Modernización.

**Artículo 19 Accesibilidad**

1. Por motivos de accesibilidad, de conformidad con el artículo 10.3 de la Ley 8/2013, de Rehabilitación, 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.

A tales efectos, dicha superficie no computará a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

**Artículo 20 Intervenciones en el espacio público.**

1. Este Plan de Modernización recoge como actuaciones de iniciativa pública de rehabilitación 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 establecidos en el Fichero Urbanístico de Intervenciones en Espacio Público.

El Fichero Urbanístico de Intervenciones en Espacio Público 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. Con carácter general en las intervenciones relacionadas con el sistema viario y el espacio libre público se considerarán las disposiciones relativas a las "Piezas Urbanas Equipadas" contenidas en el Fichero Urbanístico de Intervenciones en Espacio Público.
3. 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.

## Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura

## NORMATIVA

4. Las intervenciones sobre el espacio público son las que se desglosan a continuación, divididas en:

- I. IC- Intervenciones asociadas a la costa.
- II. IE- intervenciones en espacio libre.
- III. IV-Intervenciones en viario.

Tipo de Intervención	Código de intervención	Intervenciones en espacio público
IC	IC-1	Avenida Tomás Grau Gurrea
IE	IE-1	Espacio libre barranco Valluelo de Burros
	IE-2	Espacio libre calle Las Afortunadas
	IE-3	Espacio libre Barranco Valluelo de la Cal
IV	IV-1	C/ Miramar
		C/ Doramas
		C/ Peatonal Pez
		Tramo perpendicular calles El Sol y Tomás Grau Gurrea
	IV-2	Av. Saladar
		C/ Las Afortunadas: remodelación (tramo 1)
		Av. Jandía-tramo 1: sustitución de luminarias y ampliación de aceras.
		Av. Jandía-tramo 2: sustitución de luminarias, ampliación de aceras y zona ajardinada.
		C/ Bentejuy
		C/ Las Arenas: sustitución de luminarias, ampliación de aceras y nuevos alcorques.
		C/ Agua: sustitución de luminarias, ampliación de aceras y zona ajardinada.
		C/ El Sol
		C/ Biocho-tramo 1: sustitución de luminarias y ampliación de aceras.
		C/ Biocho-tramo 2: sustitución de luminarias.
		C/ Melindraga
		C/ Colibrí
		C/ Flamenco
		C/ Guacamayo
		C/ Estrella de Mar: rodonalización
		C/ Pasajes de la Playa (tramo 1)
C/ Pasajes de la Playa (tramo 2)		
C/ Mascona		
Tramos perpendicular Av. De Jandía / Bulevar el Timón		

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

5. Todas las intervenciones a ejecutar en el espacio público deberán observar, además de las establecidas de forma genérica en el Artículo 24, relativo a las medidas ambientales, las específicas expresadas en el Fichero Urbanístico de Intervenciones en Espacio Público.
6. El Ayuntamiento tendrá la posibilidad de alterar el orden de las intervenciones en suelo público siempre que lo considere necesario. Sin embargo, en ningún caso se podrán sustituir las intervenciones planteadas por el Plan de Modernización aunque se consideren prioritarias por parte del Ayuntamiento, sin la previa revisión o modificación del Plan de Modernización.

**Artículo 21 Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.**

De conformidad con lo dispuesto 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, en los terrenos afectados por el dominio público marítimo-terrestre, así como por las servidumbres establecida en dichas normas, se deberá observar lo siguiente:

- a. 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.
- b. 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 para la zona de influencia.
- c. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, así como aquellos nuevos que pretendan ejecutarse, situados en la zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en las Disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley de Costas.
- d. 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.
- e. En caso de contradicción entre los planos de este Plan y las líneas aprobadas y cartografiadas por la Demarcación de Costas de Canarias y/o el Ministerio competen por razón de la materia, prevalecerán siempre estos últimos.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA****Artículo 22 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 en 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 autorización administrativa, según establecen Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias y el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico (aprobado por Decreto 174/1994).

**Artículo 23 Afección Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento.**

1. Todas las actuaciones que se ejecuten a lo largo de la Avenida de El Saladar, que tiene el carácter de carretera de interés regional, FV-2, deberán observar las prescripciones de los artículos 24 y siguientes de la Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y los correspondientes de su Reglamento.
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 Morro Jable compete al Ayuntamiento de Pájara, previo informe preceptivo del Gobierno de Canarias como titular de la carretera.
3. Cualquier actuación contemplada en el apartado 1 del presente artículo, que se lleve a cabo en terrazas o zonas privadas de uso público que comprenden el espacio, cubierto o no, existente entre la línea límite de edificación, definida en los planos de ordenación correspondientes, y la alineación de la acera, plaza pública o fachada de otro edificio y que se utilizan como extensión de la actividad comercial o establecimientos de alojamiento turístico deberán cumplir las siguientes determinaciones:
  - a) En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, el libre tránsito de viandantes, el acceso de vehículos de servicio público de urgencia y demás materias que afecten al desarrollo de la vía pública o que supongan algún perjuicio a la estructura de la calle y sus elementos funcionales para su adecuada explotación.
  - b) Deberán respetarse los elementos que conforman el mobiliario urbano (señalética existente, elementos de jardinería, etc...). La disposición de dicho mobiliario y su diseño no pueden constituir obstáculos para el tráfico peatonal.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

- c) En lo referente a las condiciones estéticas con respecto al mobiliario urbano se plantea una imagen renovada mediante la utilización de materiales acordes con los establecidos en el apartado "Elementos y materiales orientativos" dentro del Fichero Urbanístico de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación.

**CAPÍTULO IV MEDIDAS AMBIENTALES****Artículo 24 Medidas genéricas de protección ambiental.**

1. Eficiencia energética.
  - a. En el diseño de los edificios se favorecerá 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.
  - c. En el alumbrado público, se 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 recomienda la implantación en parques y jardines de sistemas de riego de alto rendimiento. Se emplearán sistemas de riego que conlleven la minimización de la aspersion, empleándose, en su caso, sistemas de riego por exudación o goteo, usando, siempre que sea posible, agua regeneradas y si no, agua potable.
  - c. La vegetación de los parques y jardines deberá estar formada con especies arbóreas y arbustivas adaptadas a las características climáticas existentes, que demanden una mínima cantidad de agua.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

- d. En la implantación o renovación de zonas verdes los sistemas de riego deben disponer de conexión con la red de reutilización existente (o prevean el punto de conexión en el caso de que dicha red no exista aún en el exterior de la parcela a regar). Podrá exceptuarse de la obligación de conexión sólo 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.
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 prestará especial atención a la evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán 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. La infraestructura de saneamiento contemplará la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales (sistema separativo) y garantizará 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.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

- 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. 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.
  - k. 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 y de vehículos que funcionen con energías limpias.
  - c. Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:
    - 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.
    - 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.
    - Se recomienda la instalación de pantallas protectoras contra el viento en las zonas de carga y descarga y transporte de material.
    - Los vehículos de transporte de tierra y escombros, o materiales pulverulentos u otros que puedan ocasionar vertidos a las carreteras y vías públicas, estarán dotados de redes antipolvo y toldos adecuados.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

- d. Los puntos singulares de la red de saneamiento dentro de la trama urbana que puedan generar malos olores con cierta frecuencia, deberán disponer de mecanismos de prevención o corrección de malos olores y su correspondiente mantenimiento, en su caso.
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 establecimientos turísticos, 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:
      - 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).
      - 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.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

- c. Se recomienda no utilizar cañones de luz o láseres, así como lámparas de descarga a alta presión.

**Artículo 25 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 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. Durante la fase de obras en las actuaciones públicas, 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.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

- 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.
- j. Los proyectos en los cuales se prevean actuaciones en aquellas zonas identificadas como anegables, se deberán implantar las medidas oportunas para el correcto drenaje de la escorrentía superficial.

**Artículo 26 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 2m, de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

**Artículo 27 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.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

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 28 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 entorno 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 las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose, a tal

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

efecto, incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

- e. 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, paseos marítimos 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.
  - c. 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.
  - d. 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.
  - e. 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.
  - f. La elección del mobiliario urbano se hará buscando su integración en el paisaje.
  - g. Los elementos de sombra a implantar en los paseos marítimos, en ningún caso podrán afectar significativamente a la servidumbre visual de las edificaciones colindantes. Así mismo, no podrán interferir en la visión del espacio litoral desde el propio paseo, ni interrumpir la transitabilidad, en más de un tercio, de la sección transversal del mismo.
  - h. La altura de todo cuerpo volumétrico de nueva introducción, no podrá superar la cota media de las edificaciones de mayor altura colindantes que superen las dos plantas.
  - i. Las labores de ajardinamiento y revegetación se realizarán, prioritariamente, utilizando especies autóctonas de la zona, pudiéndose también utilizar otras exóticas adaptadas a las

## Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura

## NORMATIVA

características ambientales existentes y frecuentes en el entorno. De entre ellas, se recomienda realizar las labores de ajardinamiento utilizando preferentemente las siguientes:

ESPECIES AUTÓCTONAS DE ÁRBOLES Y PALMERAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Phoenix canariensis</i>	Palmera canaria

ESPECIES ARBUSTIVAS AUTÓCTONAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Argyranthemum frutescens</i>	Magarza
<i>Argyranthemum winteri</i>	Magarza de Jandía
<i>Nauplius sericeus</i>	Jorja o tojía
<i>Pulicaria burchardii</i>	Pulicaria majorera
<i>Convolvulus floridus</i>	Guaydil
<i>Echium decaisnei</i>	Tajinaste
<i>Echium handiense</i>	Tajinaste de Jandía
<i>Bupleurum handiense</i>	Anís de Jandía
<i>Sideritis pumila</i>	Salviarisco
<i>Euphorbia balsamifera</i>	Tabaiba dulce
<i>Euphorbia regis-jubae</i>	Tabaiba amarga
<i>Euphorbia canariensis</i>	Cardón
<i>Euphorbia handiense</i>	Cardón de Jandía
<i>Limonium sventenii</i>	Siempreviva
<i>Tamarix canariensis</i>	Tarajal

ESPECIES HERBÁCEAS Y TREPADORAS EXÓTICAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Bougainvillea spectabilis</i>	Bouganvilla

ESPECIES EXÓTICAS DE ÁRBOLES Y PALMERAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Acacia cyanophylla</i>	Mimosa o Acacia Azul

## Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura

## NORMATIVA

ESPECIES EXÓTICAS DE ÁRBOLES Y PALMERAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Albizia julibrissin</i>	Acacia de Constantinopla
<i>Delonix regia</i>	Flamboyant
<i>Ficus microcarpa</i>	Laurel de Indias
<i>Jacaranda mimosifolia</i>	Jacaranda
<i>Pandanus utilis</i>	Pándano
<i>Schinus molle</i>	Falso Pimentero
<i>Spathodea campanulata</i>	Tulipero del Gabón

ESPECIES ARBUSTIVAS EXÓTICAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Acalypha wilkesiana</i>	Acalifa/Parcha Roja
<i>Caesalpinia pulcherrima</i>	Orgullo de Barbados
<i>Cassia didymobotrya</i>	Flor de Gofio
<i>Coccoloba uvifera</i>	Uva de Mar
<i>Lantana camara</i>	Bandera Española
<i>Plumbago auriculata</i>	Plumbago/Embeleso
<i>Tecoma stans</i>	Bignonia Amarilla
<i>Casuarina equisetifolia</i>	Pino costero

**Artículo 29 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 30 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

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

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 lugares de referencia visual más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

2. Se deberá evitar 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 deberán 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 han de 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. En relación con la implantación de nuevas vías, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista, igual o similar a la existente en el entorno. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

9. 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 31 Plazos de ejecución y órgano de gestión.**

1. Las actuaciones que se desarrollen de acuerdo a lo establecido en este Plan, deberán ejecutarse en los plazos establecidos en el artículo 16 del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.
  - a. Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos por este Reglamento: cuatro años, contados desde la entrada en vigor de este Plan.
  - b. Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada.
  - c. Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan.
  - d. Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado: dos años, desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
  - e. Para iniciar y terminar las obras de edificación: un año y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.
  - f. Una vez transcurridos los plazos señalados, sin haberse materializado el proyecto o haber solicitado licencia, por causa imputable al promotor, ello no será obstáculo para que el promotor se pueda acoger a las determinaciones establecidas en el plan o instrumento que la viabilice, siempre que el planeamiento no haya sido alterado, estableciendo otros parámetros distintos, mediante la incoación de su modificación y/o revisión.

**Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura****NORMATIVA**

2. Los proyectos que recojan actuaciones de las definidas en el Fichero Urbanístico de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación, podrán llevarse a cabo durante la vigencia de este Plan de Modernización.
3. El transcurso de los plazos indicados en el apartado 1 de este artículo no será óbice para que puedan iniciarse y ejecutarse actuaciones de conformidad con lo establecido en este Plan, sin embargo, de acuerdo con el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, las alteraciones de planeamiento, posteriores al transcurso del plazo indicado en el apartado 1.a de este artículo, que modifiquen este plan, no generarán derechos indemnizatorios.
4. De conformidad con lo establecido en la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, los proyectos objeto del presente Plan, se someterán a las determinaciones previstas en su artículo 26 y siguientes.
5. De conformidad con lo establecido en el artículo 7.5 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, el órgano de gestión que estará a cargo de la ejecución y seguimiento de este Plan será el Ayuntamiento de Pájara, sin perjuicio de los trámites y/o autorizaciones que deban practicarse ante otras administraciones por razón de su competencia. La forma de gestión será la que determine el citado Ayuntamiento como órgano de gestión del Plan.

**CAPÍTULO VI MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO****Artículo 32 Modificación de las determinaciones de planeamiento.**

1. Este Plan de Modernización complementa y, en su caso sustituye las determinaciones del planeamiento vigente, en el interior de su ámbito de actuación, de acuerdo a lo establecido en esta Normativa así como en el Fichero Urbanístico.
2. En relación a la especialización de usos, modifica los usos respecto a las parcelas incluidas en las áreas especializadas de uso turístico, que se muestran a continuación, y en el plano recogido como anexo a la memoria "A.01 Alteraciones al planeamiento vigente. Usos". Una vez entre en vigor este Plan las edificaciones residenciales incluidas en las parcelas calificadas como uso turístico quedarán en régimen jurídico de consolidación o de fuera de ordenación de acuerdo al artículo 44.bis del TRLOTENC.
3. En relación a los parámetros urbanísticos, modifica la edificabilidad, ocupación, número de plantas o alturas, según las determinaciones del área homogénea en la que se encuentre, tal como se detallan a continuación en

## Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura

## NORMATIVA

la tabla y en el plano recogido como anexo a la memoria "A.02 Alteraciones al planeamiento vigente. Parámetros urbanísticos".

- Los planos de alteraciones al planeamiento vigente sólo delimitan las zonas donde se operan las modificaciones descritas en la Normativa, sin que tengan carácter exhaustivo de ordenación pormenorizada, ni describan exactamente las parcelas, que vendrán definidas por el PGO vigente y las alineaciones reales existentes definidas por el Ayuntamiento en cada caso por el procedimiento adecuado.

PARÁMETROS ORDENACIÓN PMM					
ORDENANZA	CONDICIONES DE USO	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	ALTURA (m)
A1	Uso característico: <b>Residencial</b> Uso tolerado alternativo: Alojamiento turístico en modalidad de <b>hotel urbano</b> . Uso tolerado compatible: - Terciario: - Comercial: Bajos comerciales - Oficinas - Equipamiento: Todos los usos de equipamiento	Edificabilidad resultante según incremento establecido para hotel urbano en el art. 12 de la normativa	100	2	6,5
B1	Uso característico: <b>Turístico</b>	Edificabilidad resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	Ocupación resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	2	6,5
B2	Uso característico: <b>Turístico</b> Uso tolerado alternativo: - Terciario: Comercial / Hostelería Uso tolerado compatible: - Terciario: - Comercial: Bajos comerciales - Ocio y recreo - Oficinas - Equipamiento: Todos los usos de equipamiento	Edificabilidad resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	Área Homogénea Ciudad Turística: 60 Ocupación resultante según incremento establecido por el AHCS	3	10,5

## Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura

## NORMATIVA

PARÁMETROS ORDENACIÓN PMM					
ORDENANZA	CONDICIONES DE USO	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	ALTURA (m)
C2	Uso característico: <b>Residencial</b> Uso tolerado alternativo: Alojamiento turístico en modalidad de <b>hotel urbano</b> . Uso tolerado compatible: - Terciario: - Comercial: Bajos comerciales, talleres y artesanía - Equipamiento: Asociativo y sala de reunión	Edificabilidad resultante según incremento establecido para hotel urbano en el art. 12 de la normativa	100	2	6,5
D1	Uso característico: <b>Turístico</b>	Edificabilidad resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	Ocupación resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	1	3,5
D2	Uso característico: <b>Residencial</b> Uso tolerado alternativo: Las parcelas incluidas en el <b>área residencial</b> del PIOF, dentro del ámbito de actuación del Plan de Modernización, se les permite como uso tolerado alternativo, la implantación de establecimientos de <b>alojamiento turístico en modalidad de hotel urbano</b> .	Edificabilidad resultante según incremento establecido para hotel urbano en el art. 12 de la normativa	50	2	6,5
	Uso característico: Las parcelas incluidas en el <b>área turística</b> del PIOF, dentro del ámbito de actuación del Plan de Modernización, se especializan como <b>uso turístico</b> .	Edificabilidad resultante según incremento establecido por el Área Homogénea			
E2 (edificación sujeta a protección)	Uso característico: <b>Residencial</b> Uso tolerado alternativo: Alojamiento turístico en modalidad de <b>hotel urbano</b> . Uso tolerado compatible: - Terciario: - Comercial: Bajos comerciales, talleres y artesanía - Oficinas: Bajos de oficina	Edificabilidad resultante según incremento establecido para hotel urbano en el art. 12 de la normativa	--	1	La que posee actualmente

## Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura

## NORMATIVA

PARÁMETROS ORDENACIÓN PMM					
ORDENANZA	CONDICIONES DE USO	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	ALTURA (m)
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Industrial: Almacenes en planta baja</li><li>- Equipamiento: Todos los usos de equipamiento</li><li>- Infraestructuras y servicios públicos</li><li>- Espacio libre</li></ul>				
F1	Uso característico: <b>Turístico</b> Uso tolerado alternativo: - Terciario: Comercial / Hostelería Uso tolerado compatible: - Terciario: - Comercial: Bajos comerciales - Ocio y recreo - Oficinas: Bajos de oficina - Equipamiento: Todos los usos de equipamiento - Espacio libre	Edificabilidad resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	Ocupación resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	3  (10% de la edificabilidad en planta 4ª y 5ª)	11
F2	Uso característico: <b>Turístico</b> Uso tolerado compatible: - Terciario: - Comercial: Bajos comerciales - Oficinas: Bajos de oficina - Equipamiento: Todos los usos de equipamiento - Espacio libre	Edificabilidad resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	Ocupación resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	4  (10% de la edificabilidad en planta 4ª y 5ª)	14
Semi-Intensiva	Uso característico: <b>Turístico</b> Uso tolerado compatible: - Terciario: - Comercial: 10% de la edificabilidad total de la parcela	Edificabilidad resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	50	3  (10% de la edificabilidad en planta 4ª y 5ª)	10
Extensiva I	Uso característico: <b>Turístico</b> Uso tolerado compatible: - Terciario: - Comercial: 10% de la edificabilidad total de la parcela	Edificabilidad resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	50	2	7,5

## Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura

## NORMATIVA

<b>ÁREA RESIDENCIAL</b>	1. Podrán acogerse a los incentivos de la Ley 2/2013, aquellos establecimientos existentes cuyas plazas cuenten con autorización previa, tal como establece dicha ley, pudiendo aumentar la altura para poder materializar los incrementos de edificabilidad derivados de la renovación, pudiendo alcanzar una altura máxima de la línea de cornisa de 8m (2 plantas) más 3m de ático con un retranqueo de 4m, tal como se establece en el art.12 de la normativa del presente plan.
<b>ÁREA TURÍSTICA AHCT</b>	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 vigente Plan General de 0,3 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s, tal como se establece en el art.14 de la normativa. 2. 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> , tal como se establece en el art.14 de la normativa. 3. El porcentaje de ocupación de parcela de los establecimientos descritos en el apartado 1, se podrá aumentar hasta un 40% de la misma. Cuando el incremento de ocupación suponga un aumento de aprovechamiento, se someterá igualmente al régimen previsto para las actuaciones de dotación, tal como se establece en el art.14 de la normativa.
<b>ÁREA TURÍSTICA AHCS</b>	1. 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 de planeamiento vigente, tal como se establece en el art.15 de la normativa. 2. Se limita a 2 el máximo de alturas 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, tal como se establece en el art.15 de la normativa. 3. En aquellas parcelas donde el uso comercial sea exclusivo, la ocupación en parcela podrá llegar hasta el 100%, tal como se establece en el art.15 de la normativa.

5. Los parámetros establecidos para la ARUD-1, incorporada en el Área Homogénea Comercial del Saladar se indican en el Fichero Urbanístico de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación.
6. Aquellas instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades que, a la entrada en vigor del presente Plan, resultaran disconformes con la ordenación establecida, quedarán en situación de consolidación o de fuera de ordenación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 44.bis del TRLOTENC, siéndoles de aplicación el régimen establecido en el apartado 2 de dicho artículo.

**Artículo 33 Incorporación de las determinaciones de este Plan en la revisión de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística**

De acuerdo con 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, una vez entre en vigor el presente Plan de Modernización, en su próxima Revisión, el Plan General de Pájara deberá incorporar sus determinaciones en la primera revisión general o de la ordenación pormenorizada que se efectúe del mismo.

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA – FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO – ESPACIO LIBRE



## Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura

## ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

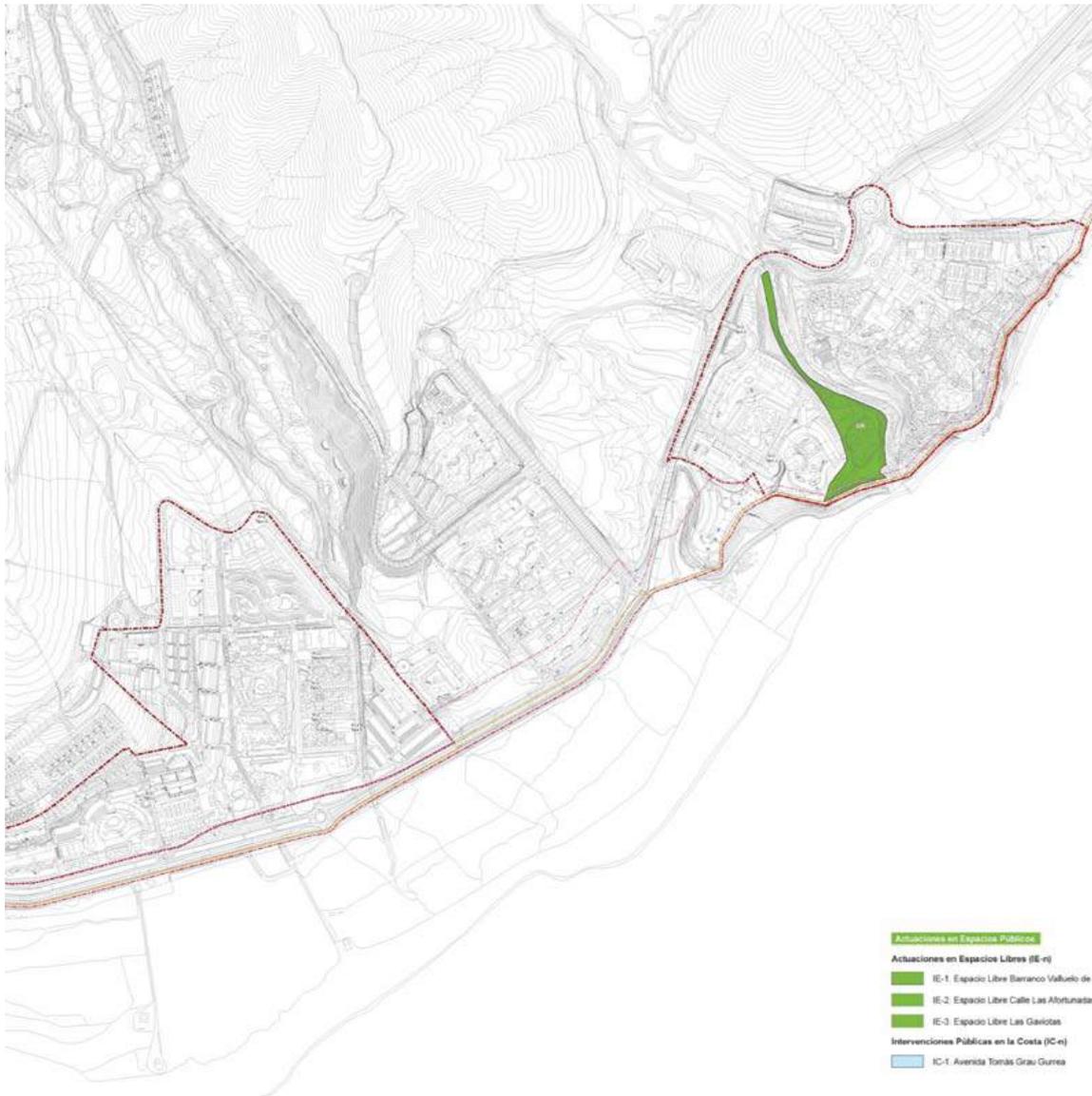


OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA – FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO – ESPACIO LIBRE



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura

ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO



OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA – FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO – ESPACIO LIBRE

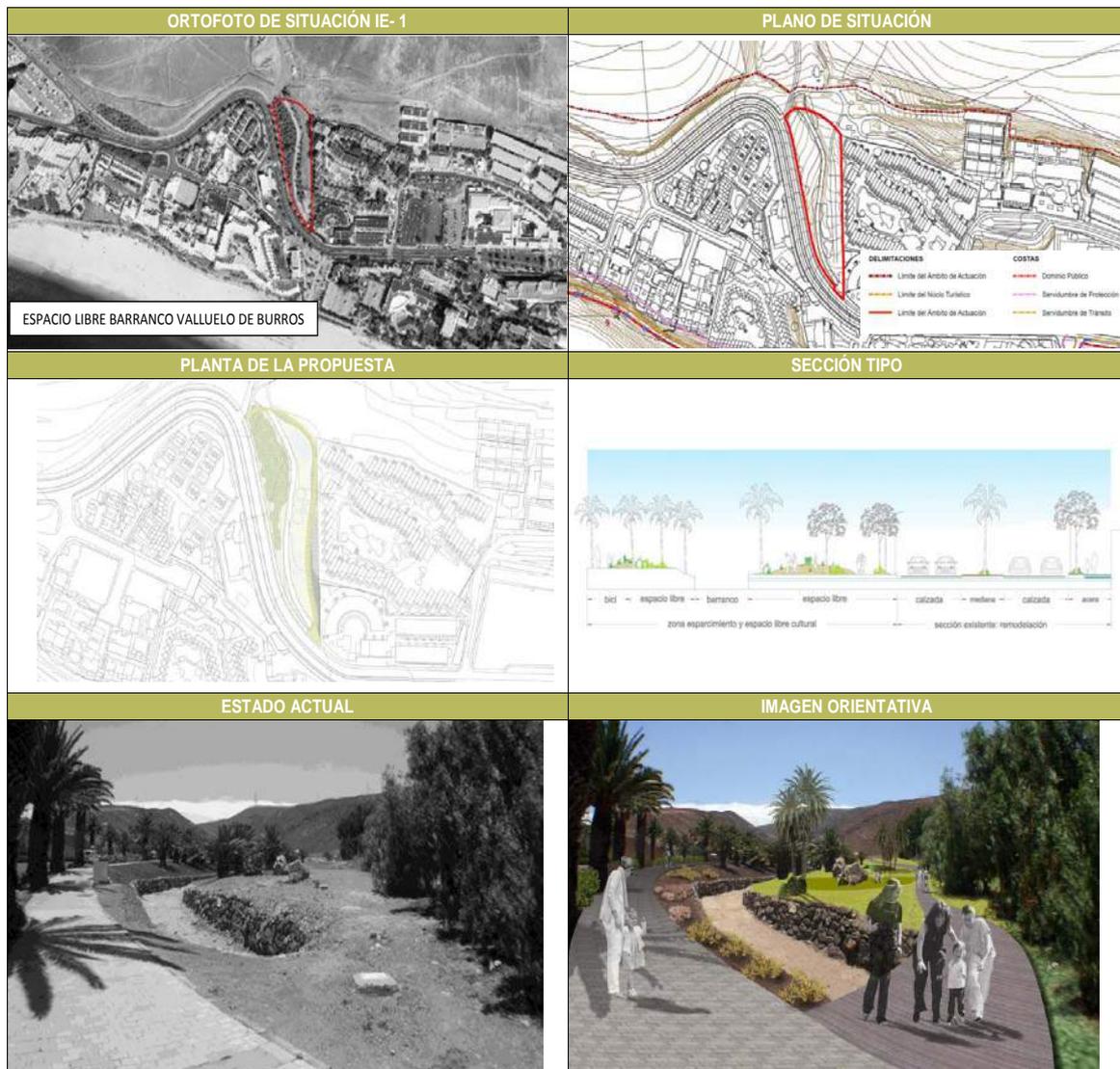


Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura

ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

NOMBRE INTERVENCIÓN		Avenida Tomás Grau Gurrea		IC - 1			
SITUACIÓN		Avenida Tomás Grau Gurrea					
CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA							
CARRILES		DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)		MATERIALES			
Nº de carriles	Vía peatonal	Carriles	--	Carriles	--		
Sentidos	--	Aceras	>2	Aceras	Baldosas hormigón prefabricado / adoquín (pétreo, cerámico, hormigón)		
Aparcamientos	--	Carril aparcamiento	--	Carril aparcamiento	--		
Nº de carril bus	--	Carril bus	--	Carril bici	Asfalto + Slurry		
Nº de carril bici	1	Carril bici	2,20	Vegetación en aparcamientos / acera / mediana:	Alto y bajo porte / alto y bajo porte / --		
Franja vegetal	Concatenación de jardineras	Franja vegetal	Variable				
COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA							
MOBILIARIO URBANO							
BANCOS		PAPELERAS		ILUMINACIÓN			
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos			
ELEMENTOS DE SOMBRA		FUENTES		MOBILIARIO DEPORTIVO O INFANTIL			
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos			
PARKING DE BICIS		JARDINERAS		SEÑALÉTICA			
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos			
VEGETACIÓN PALMERAS Y ARBUSTOS			MATERIALES PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS				
Entre otros: Phoenix Canariensis (Palmera Canaria)/Euphorbia Handiensis (Cardón de Jandia)/ Olea 6lánti (Acebucho)/Tamarix canariensis (Tarajal)			Grava	Adoquín	Tierra	Picón	Hormigón

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA – FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO – ESPACIO LIBRE



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura

ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

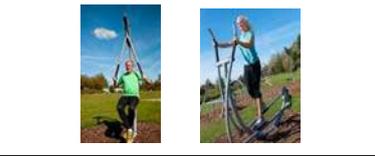
NOMBRE INTERVENCIÓN		Espacio libre barranco Valluelo de Burros						
SITUACIÓN		Barranco Valluelo de Burros (Avenida del Saladar)						
CONDICIONES PARTICULARES								
CÓDIGO	USO	PARCELA	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN	COEF.EDIFIC.	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA		
	CARACTERÍSTICO	COMPATIBLE	SUPERFICIE	RETRANQUEO	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	
IE - 1	Espacio Libre	Quioscos y terrazas	7.743 m <sup>2</sup>	3 metros	1,00%	0,01	1 Planta (3 m)	
				SEPARACIÓN A LINDEROS			TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	
				Mínimo 3 metros			Aislada	
COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA								
MOBILIARIO URBANO								
BANCOS			PAPELERAS			ILUMINACIÓN		
Modelos orientativos			Modelos orientativos			Modelos orientativos		
ELEMENTOS DE SOMBRA			QUIOSCOS			SEÑALÉTICA		
Modelos orientativos			Modelos orientativos			Modelos orientativos		
PARKING DE BICIS			MOBILIARIO DEPORTIVO			MOBILIARIO INFANTIL		
Modelos orientativos			Modelos orientativos			Modelos orientativos		
VEGETACIÓN				MATERIALES				
PALMERAS, ARBUSTOS Y DE ALTO PORTE				PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS				
Entre otros: Phoenix Canariensis (Palmera Canaria)/Suaeda vera (Matamoro)/Tamarix canariensis (Tarajal)/Pistacia 8tántica (Almacigo)				Grava	Adoquín	Tierra	Picón	Hormigón

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA - FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO - ESPACIO LIBRE

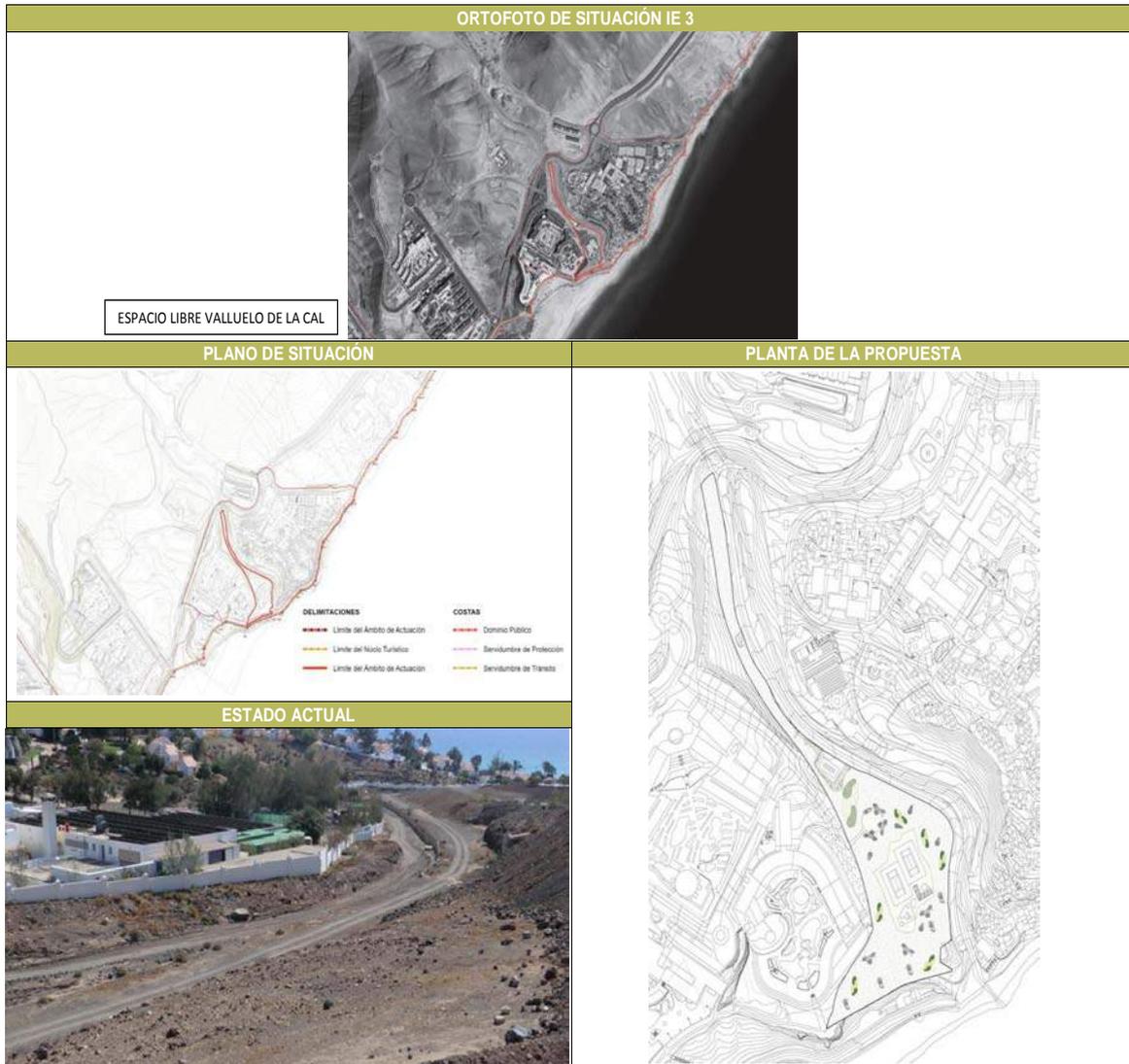
<b>ORTOFOTO DE SITUACIÓN IE-2</b>	
 <p>ESPACIO LIBRE CALLE LAS AFORTUNADAS</p>	
<b>PLANO DE SITUACIÓN</b>	<b>PLANTA DE LA PROPUESTA</b>
 <p><b>DELIMITACIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>--- Límite del Ámbito de Actuación</li><li>--- Límite del Núcleo Turístico</li><li>--- Límite del Ámbito de Actuación</li></ul> <p><b>COSTAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>--- Dominio Público</li><li>--- Servidumbre de Protección</li><li>--- Servidumbre de Tránsito</li></ul>	
<b>ESTADO ACTUAL</b>	<b>IMAGEN ORIENTATIVA</b>
	

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura

ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

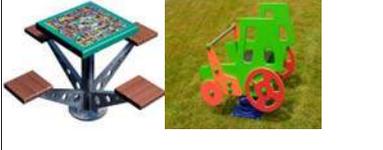
<b>NOMBRE INTERVENCIÓN</b>			Espacio libre calle Las Afortunadas				
<b>SITUACIÓN</b>			Calle Las Afortunadas				
<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>							
CÓDIGO	USO		PARCELA SUPERFICIE	POSICIÓN DE LA EDIFICACION RETRANQUEO FRONTAL	OCUPACIÓN %	COEF.EDIFIC. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
IE - 2	Espacio Libre	Quioscos y terrazas	4.200 m <sup>2</sup>	3 Metros	1,00%	0,01	1 Planta (3 m )
				SEPARACIÓN A LINDEROS Mínimo 3 Metros			TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN Aislada
<b>COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA</b>							
<b>MOBILIARIO URBANO</b>							
<b>BANCOS</b>		<b>PAPELERAS</b>			<b>ILUMINACIÓN</b>		
							
Modelos orientativos		Modelos orientativos			Modelos orientativos		
<b>ELEMENTOS DE SOMBRA</b>		<b>QUIOSCOS</b>			<b>SEÑALÉTICA</b>		
							
Modelos orientativos		Modelos orientativos			Modelos orientativos		
<b>PARKING DE BICIS</b>		<b>MOBILIARIO DEPORTIVO</b>			<b>MOBILIARIO INFANTIL</b>		
							
Modelos orientativos		Modelos orientativos			Modelos orientativos		
<b>VEGETACIÓN PALMERAS Y ARBUSTOS DE ALTO Y MEDIO PORTE</b>				<b>MATERIALES PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS</b>			
							
Entre otros: Hypericum perforatum (Corazoncillo)/ Artrocneum fruticosum(Salado)/ Suaeda vera (Matamoro)/ Euphorbia handiensis(Cardón de Jandia).				Grava Adoquín Tierra Picón Hormigón			

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA – FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO – ESPACIO LIBRE



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura

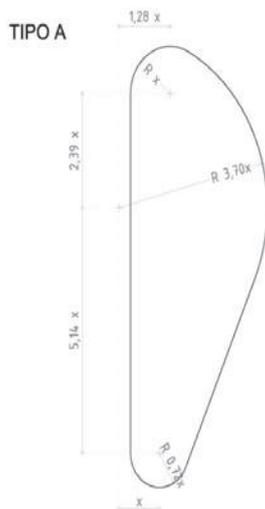
ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

<b>NOMBRE INTERVENCIÓN</b>			Espacio libre Valluelo de la Cal				
<b>SITUACIÓN</b>			Las Gaviotas - Aldiana				
<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>							
CÓDIGO	USO		PARCELA	POSICIÓN DE LA EDIFICACION	OCUPACIÓN	COEF.EDIFIC.	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA
	CARACTERÍSTICO	COMPATIBLE	SUPERFICIE	RETANQUEO FRONTAL	%	m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	ALTURA DE LA EDIFICACION
IE - 3	Espacio Libre	Quioscos y terrazas	22.314 m <sup>2</sup>	3 Metros	1,00%	0,01	1 Planta (3 m )
				SEPARACIÓN A LINDEROS Mínimo 3 Metros			TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACION Aislada
<b>COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA</b>							
<b>MOBILIARIO URBANO</b>							
<b>BANCOS</b>		<b>PAPELERAS</b>			<b>ILUMINACIÓN</b>		
							
Modelos orientativos		Modelos orientativos			Modelos orientativos		
<b>ELEMENTOS DE SOMBRA</b>		<b>QUIOSCOS</b>			<b>SEÑALÉTICA</b>		
							
Modelos orientativos		Modelos orientativos			Modelos orientativos		
<b>PARKING DE BICIS</b>		<b>MOBILIARIO DEPORTIVO</b>			<b>MOBILIARIO INFANTIL</b>		
							
Modelos orientativos		Modelos orientativos			Modelos orientativos		
<b>VEGETACIÓN</b>				<b>MATERIALES</b>			
<b>PALMERAS Y ARBUSTOS DE ALTO Y MEDIO PORTE</b>				<b>PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS</b>			
							
Entre otros: <i>Hypericum perforatum</i> (Corazoncillo)/ <i>Artrocneum fruticosum</i> (Salado)/ <i>Suaeda vera</i> (Matamoro)/ <i>Euphorbia handiensis</i> (Cardón de Jandía).				Grava Adoquín Tierra Picón Hormigón			

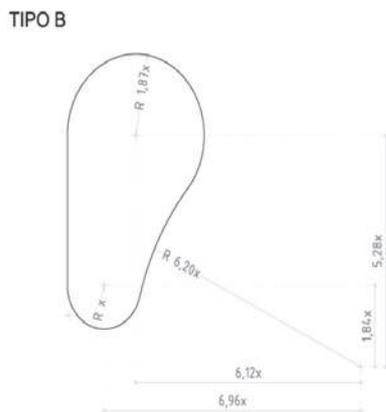
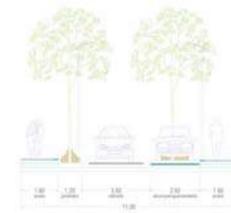
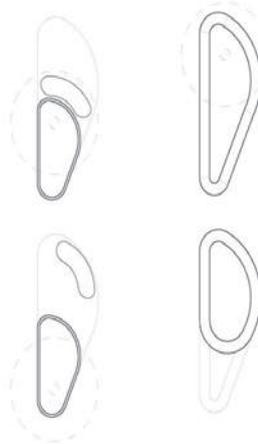
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA – FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO – ESPACIO LIBRE

<b>CONDICIONES GEOMÉTRICAS Y MATERIALES</b>	Pieza Urbana Equipada Tipo A y B
<b>SITUACIÓN</b>	Sistema viario y espacios libres

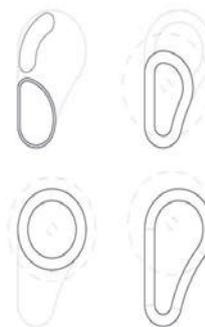
## FORMAS 'PIEZA URBANA EQUIPADA'



Posibles Variantes:



Posibles Variantes:



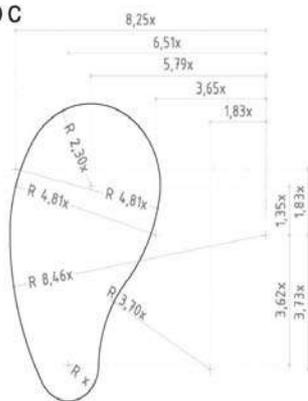
Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura

ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

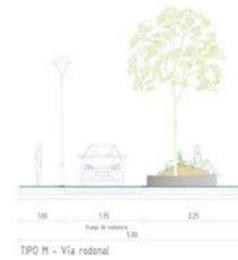
<b>CONDICIONES GEOMÉTRICAS Y MATERIALES</b>	Pieza Urbana Equipada Tipo C y D
<b>SITUACIÓN</b>	Sistema viario y espacios libres

FORMAS 'PIEZA URBANA EQUIPADA'

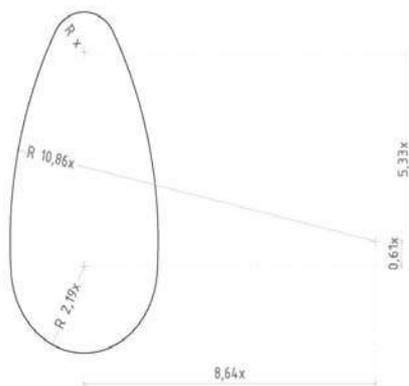
TIPO C



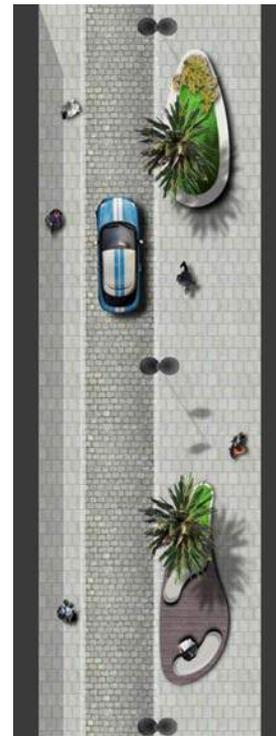
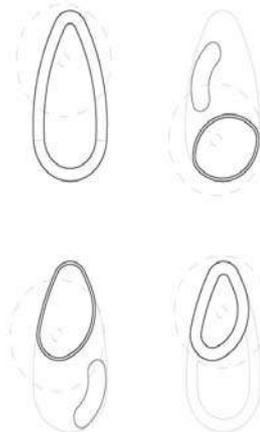
Posibles Variantes:



TIPO D



Posibles Variantes:

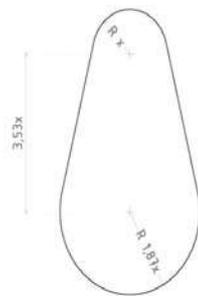


OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA – FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO – ESPACIO LIBRE

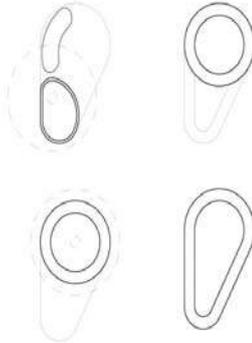
<b>CONDICIONES GEOMÉTRICAS Y MATERIALES</b>	Pieza Urbana Equipada Tipo E y F
<b>SITUACIÓN</b>	Sistema viario y espacios libres

FORMAS 'PIEZA URBANA EQUIPADA'

TIPO E

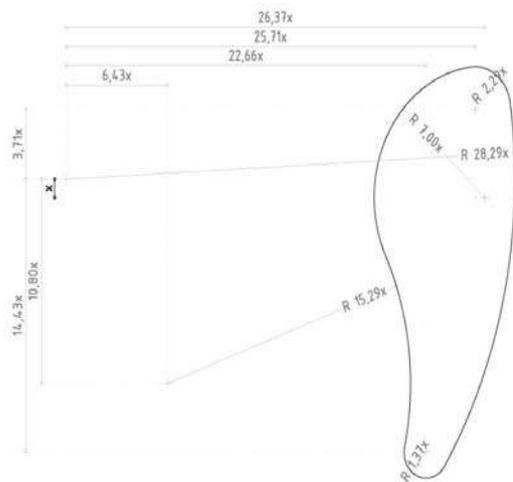


Posibles Variantes:

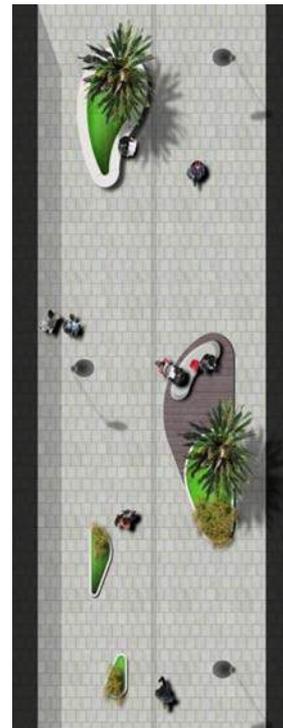


TIPO N - Via peatonal

TIPO F



Posibles Variantes:

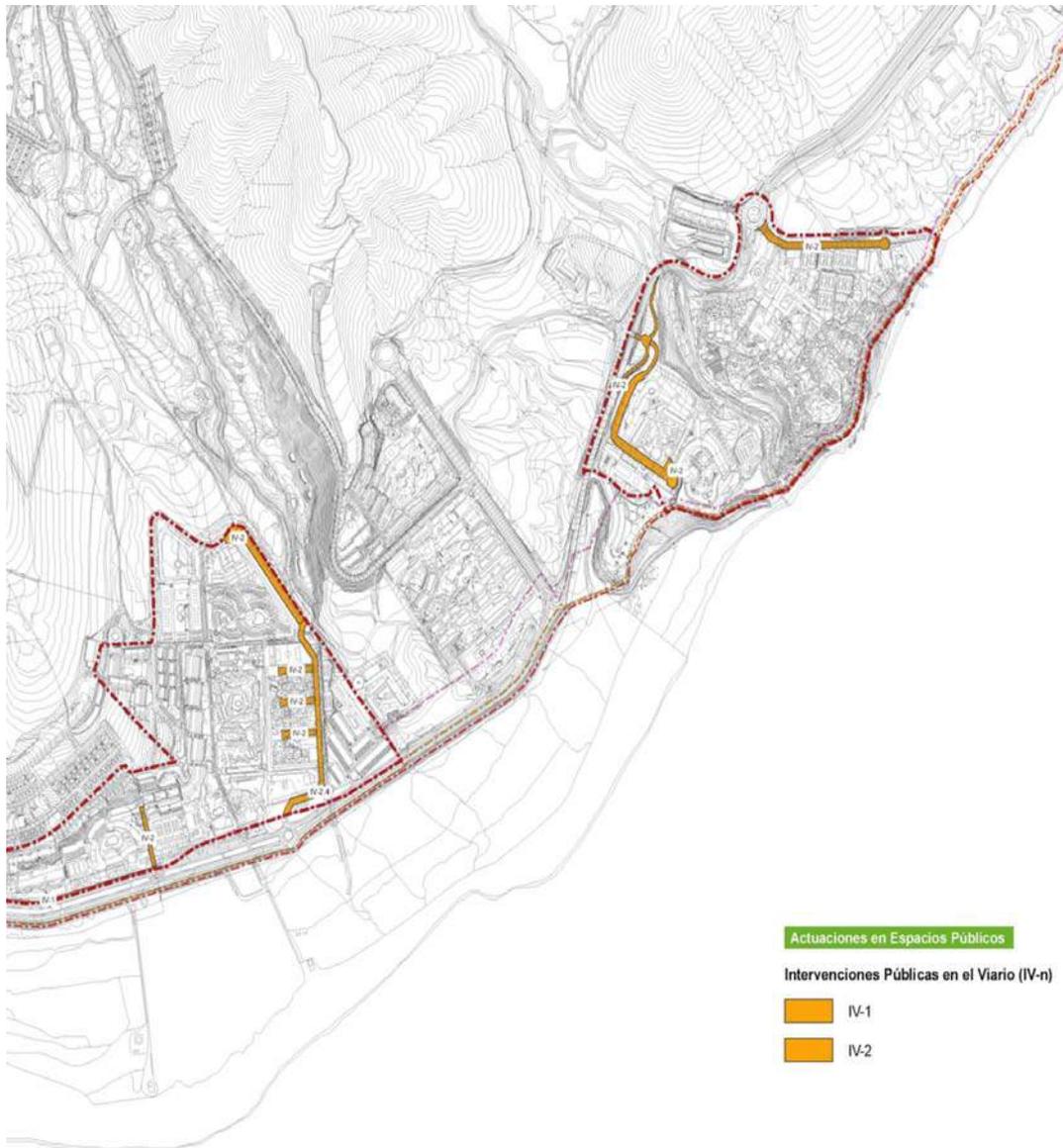




OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA - FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO - VIARIO



OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA – FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO – VIARIO



OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA - FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO - VIARIO

<b>ORTOFOTO DE SITUACIÓN</b>	
<b>ESTADO ACTUAL</b>	
<b>FOTOMONTAJE DE PLANTA</b>	<b>SECCIÓN PROPUESTA</b>
	<p>TIPO A                      TIPO B</p> <p>acera    calzada    mediana    calzada    acera    acera    calzada    acera</p> <p>apartado                      jardines</p>

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA – FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO – VIARIO

<b>NOMBRE INTERVENCIÓN</b>		Remodelación y reurbanización de vías				<b>IV - 2</b>	
<b>SITUACIÓN DE LA SECCIÓN TIPO</b>		Avenida de Jandía: Tipo A y B (I.V.-2.3), y Calle Mascona.					
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA</b>							
<b>CARRILES</b>		<b>DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)</b>		<b>MATERIALES</b>			
Nº de carriles	2	Carriles	3,5	Carriles	Asfalto		
Sentidos	2	Aceras	>1,4	Aceras	Baldosas hormigón prefabricado / adoquín (pétreo, cerámico, hormigón)		
Aparcamientos	--	Carril aparcamiento	--	Carril aparcamiento	--		
Nº de carril bus	--	Carril bus	--	Carril bici	--		
Nº de carril bici	--	Carril bici	--	Vegetación en aparcamientos / acera / mediana: Alto y bajo porte / alto y bajo porte / --			
Franja vegetal	Concatenación de jardineras	Franja vegetal	Variable				
<b>COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA</b>							
<b>MOBILIARIO URBANO</b>							
<b>BANCOS</b>		<b>PAPELERAS</b>		<b>ILUMINACIÓN</b>			
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos			
<b>JARDINERAS</b>		<b>QUIOSCOS</b>		<b>MOBILIARIO DEPORTIVO O INFANTIL</b>			
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos			
<b>PARKING DE BICIS</b>		<b>PARADA DE GUAGUAS</b>		<b>SENALÉTICA</b>			
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos			
<b>VEGETACIÓN</b>			<b>MATERIALES</b>				
<b>PALMERAS, ARBUSTOS Y DE ALTO PORTE</b>			<b>PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS</b>				
Phoenix Canariensis (Palmera Canaria)/Suaeda vera (Matamoro)/Tamarix canariensis (Tarajal)/Pistacia atlantica (Almacigo)			Grava	Adoquín	Tierra	Picón	Hormigón



OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA - FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO - VIARIO

<b>NOMBRE INTERVENCIÓN</b>		Remodelación y reurbanización de vías		<b>IV - 2</b>	
<b>SITUACIÓN DE LA SECCIÓN TIPO</b>		Calle Bentejui (I.V.-2.5)			
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA</b>					
<b>CARRILES</b>		<b>DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)</b>		<b>MATERIALES</b>	
Nº de carriles	1	Carriles	3,5	Carriles	Asfalto
Sentidos	1	Aceras	>1,4	Aceras	Baldosas hormigón prefabricado / adoquín (pétreo, cerámico, hormigón)
Aparcamientos	En línea	Carril aparcamiento	2,50	Carril aparcamiento	Adoquín
Nº de carril bus	--	Carril bus	--	Carril bici	--
Nº de carril bici	1	Carril bici	--	Vegetación en aparcamientos / acera / mediana: Alto y bajo porte / alto y bajo porte / --	
Franja vegetal	Concatenación de jardineras	Franja vegetal	Variable		
<b>COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA</b>					
<b>MOBILIARIO URBANO</b>					
<b>BANCOS</b>		<b>PAPELERAS</b>		<b>ILUMINACIÓN</b>	
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos	
<b>JARDINERAS</b>		<b>QUIOSCOS</b>		<b>MOBILIARIO DEPORTIVO O INFANTIL</b>	
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos	
<b>PARKING DE BICIS</b>		<b>PARADA DE GUAGUAS</b>		<b>SEÑALÉTICA</b>	
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos	
<b>VEGETACIÓN</b>			<b>MATERIALES</b>		
<b>PALMERAS, ARBUSTOS Y DE ALTO PORTE</b>			<b>PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS</b>		
Phoenix Canariensis (Palmera Canaria)/Suaeda vera (Matamoro)/Tamarix canariensis (Tarajal)/Pistacia atlantica (Almácigo)			Grava	Adoquín	Tierra
			Picón	Hormigón	

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA – FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO – VIARIO

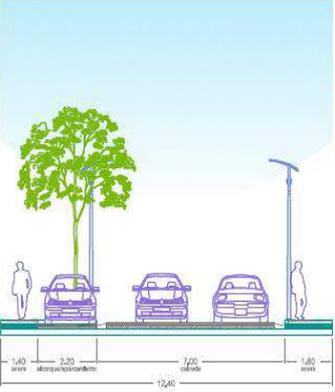
**ORTOFOTO DE SITUACIÓN**

<b>SECCIÓN TIPO E</b>		
CALLE LAS ARENAS		CALLE BIOCHO

**ESTADO ACTUAL**

		
CALLE LAS ARENAS		CALLE BIOCHO

**SECCIÓN PROPUESTA**



TIPO E

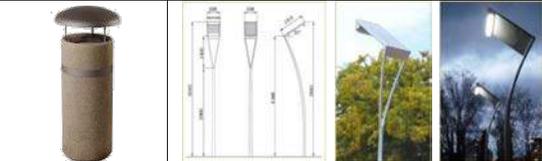
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA – FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO – VIARIO

<b>NOMBRE INTERVENCIÓN</b>		Remodelación y reurbanización de vías		IV - 2	
<b>SITUACIÓN DE LA SECCIÓN TIPO</b>		Calle Biocho (I.V.-2.4), Calle Las Arenas (I.V.-2)			
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA</b>					
<b>CARRILES</b>		<b>DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)</b>		<b>MATERIALES</b>	
Nº de carriles	2	Carriles	3,5	Carriles	Asfalto
Sentidos	2	Aceras	>1,4	Aceras	Baldosas hormigón prefabricado / adoquín (pétreo, cerámico, hormigón)
Aparcamientos	En línea	Carril aparcamiento	2,40 - 2,70	Carril aparcamiento	Adoquín
Nº de carril bus	--	Carril bus	--	Carril bici	--
Nº de carril bici	--	Carril bici	--	Vegetación en aparcamientos / acera / mediana: Alto y bajo porte / alto y bajo porte / --	
Franja vegetal	Concatenación de jardineras	Franja vegetal	Variable		
<b>COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA</b>					
<b>BANCOS</b>		<b>PAPELERAS</b>		<b>ILUMINACIÓN</b>	
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos	
<b>JARDINERAS</b>		<b>QUIOSCOS</b>		<b>MOBILIARIO DEPORTIVO O INFANTIL</b>	
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos	
<b>PARKING DE BICIS</b>		<b>PARADA DE GUAGUAS</b>		<b>SEÑALÉTICA</b>	
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos	
<b>VEGETACIÓN</b>			<b>MATERIALES</b>		
<b>PALMERAS, ARBUSTOS Y DE ALTO PORTE</b>			<b>PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS</b>		
Phoenix Canariensis (Palmera Canaria)/Suaeda vera (Matamoro)/Tamarix canariensis (Tarajal)/Pistacia atlantica (Almácigo)			Grava	Adoquín	Tierra
			Picón	Hormigón	

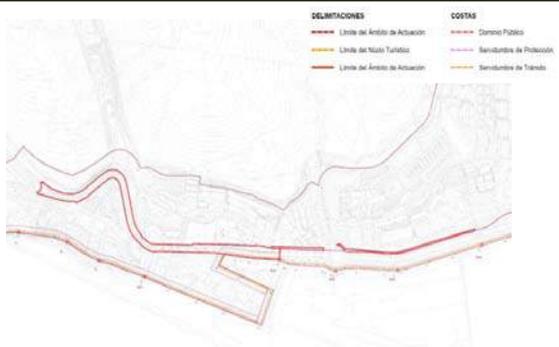
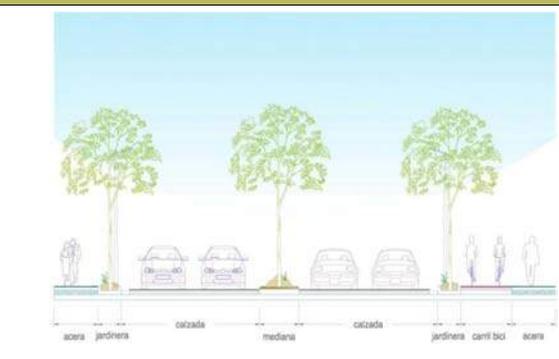
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA – FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO – VIARIO

<b>ORTOFOTO DE SITUACIÓN</b>		<b>PLANO DE USOS PROPUESTOS</b>	
<b>SECCIÓN TIPO G</b>  CALLE LAS AFORTUNADAS			
<b>ESTADO ACTUAL</b> 			
<b>FOTOMONTAJE DE PLANTA</b> 		<b>SECCIÓN PROPUESTA</b>  TIPO G	

**OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA - FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO - VIARIO**

<b>NOMBRE INTERVENCIÓN</b>		Remodelación y reurbanización de vías		IV - 2			
<b>SITUACIÓN DE LA SECCIÓN TIPO</b>		Calle Las Afortunadas ((I.V.-2.4)					
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA</b>							
<b>CARRILES</b>		<b>DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)</b>		<b>MATERIALES</b>			
Nº de carriles	2	Carriles	3,5	Carriles	Asfalto		
Sentidos	2	Aceras	Variable	Aceras	Baldosas hormigón prefabricado / adoquín (pétreo, cerámico, hormigón)		
Aparcamientos	--	Carril aparcamiento	--	Carril aparcamiento	--		
Nº de carril bus	--	Carril bus	--	Carril bici	--		
Nº de carril bici	--	Carril bici	--	Vegetación en aparcamientos / acera / mediana: Alto y bajo porte / alto y bajo porte / --			
Franja vegetal	Concatenación de jardineras	Franja vegetal	Variable				
<b>COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA</b>							
<b>MOBILIARIO URBANO</b>							
<b>BANCOS</b>		<b>PAPELERAS</b>		<b>ILUMINACIÓN</b>			
							
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos			
<b>ELEMENTOS DE SOMBRA</b>		<b>QUIOSCOS</b>		<b>MOBILIARIO DEPORTIVO O INFANTIL</b>			
							
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos			
<b>PARKING DE BICIS</b>		<b>PARADA DE GUAGUAS</b>		<b>SEÑALÉTICA</b>			
							
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos			
<b>VEGETACIÓN</b>			<b>MATERIALES</b>				
<b>PALMERAS, ARBUSTOS Y DE ALTO PORTE</b>			<b>PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS</b>				
							
Phoenix Canariensis (Palmera Canaria)/Suaeda vera (Matamoro)/Tamarix canariensis (Tarajal)/Pistacia atlantica (Almaciojo)			Grava	Adoquín	Tierra	Picón	Hormigón

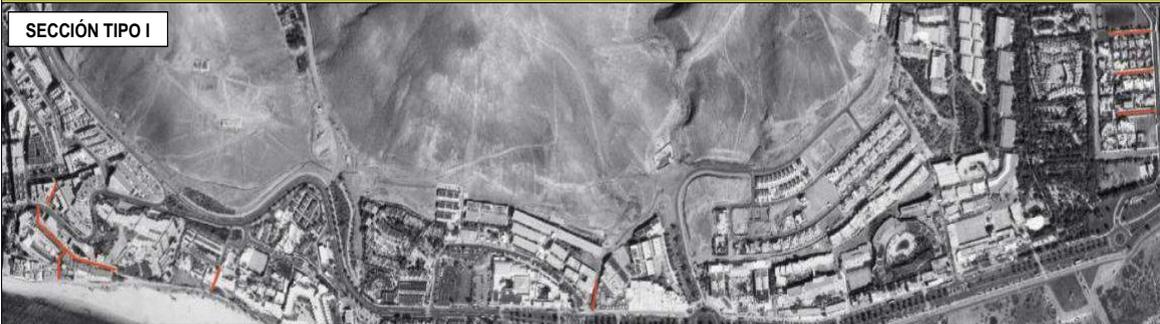
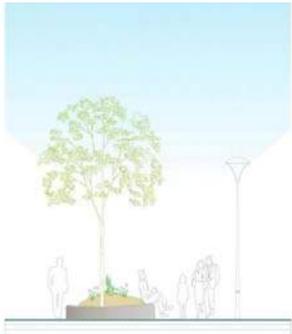
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA – FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO – VIARIO

<p>ORTOFOTO DE SITUACIÓN</p> <p><b>SECCIÓN TIPO H</b></p>  <p>AVDA EL SALADAR</p>	<p>PLANO DE SITUACIÓN</p>  <p><b>DELIMITACIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>— Límite del Área de Actuación</li><li>— Límite del Núcleo Urbano</li><li>— Límite del Área de Actuación</li></ul> <p><b>COSTAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>— Camino Público</li><li>— Servidumbre de Protección</li><li>— Servidumbre de Tránsito</li></ul>
<p>ESTADO ACTUAL</p> 	<p>IMAGEN ORIENTATIVA</p> 
<p>FOTOMONTAJE DE PLANTA</p> 	<p>SECCIÓN PROPUESTA</p>  <p>TIPO H</p> <p>acera, jardinera, calzada, mediana, calzada, jardinera, carril bici, acera</p>

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA – FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO – VIARIO

<b>NOMBRE INTERVENCIÓN</b>		Remodelación y reurbanización de vías		<b>IV - 2</b>	
<b>SITUACIÓN DE LA SECCIÓN TIPO</b>		Avenida El Saladar (I.V.-2.1)			
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA</b>					
<b>CARRILES</b>		<b>DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)</b>		<b>MATERIALES</b>	
Nº de carriles	4	Carriles	3	Carriles	Asfalto
Sentidos	2	Aceras	>1,4	Aceras	Baldosas hormigón prefabricado / adoquín (pétreo, cerámico, hormigón)
Aparcamientos	--	Carril aparcamiento	--	Carril aparcamiento	--
Nº de carril bus	--	Carril bus	--	Carril bici	Asfalto + Slurry
Nº de carril bici	1	Carril bici	2,2	Vegetación en aparcamientos / acera / mediana: Alto y bajo porte / alto y bajo porte / --	
Franja vegetal	Concatenación de jardineras	Franja vegetal	Variable		
<b>COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA</b>					
<b>MOBILIARIO URBANO</b>					
<b>BANCOS</b>		<b>PAPELERAS</b>		<b>ILUMINACIÓN</b>	
					
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos	
<b>ELEMENTOS DE SOMBRA</b>		<b>QUIOSCOS</b>		<b>MOBILIARIO DEPORTIVO O INFANTIL</b>	
					
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos	
<b>PARKING DE BICIS</b>		<b>PARADA DE GUAGUAS</b>		<b>SEÑALÉTICA</b>	
					
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos	
<b>VEGETACIÓN</b>			<b>MATERIALES</b>		
<b>PALMERAS Y ARBUSTOS</b>			<b>PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS</b>		
					
Phoenix Canariensis (Palmera Canaria)/Attrocnemum fruticosum (Salado)/Suaeda vera (Matamoro)/Euphorbia handiensis (Cardón de Jandía)			Grava    Adoquín    Tierra    Picón    Hormigón		

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA – FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO – VIARIO

ORTOFOTO DE SITUACIÓN	
 <p>SECCIÓN TIPO I</p>	
ESTADO ACTUAL	
 <p>CALLE FLAMENCO</p>	 <p>CALLE MIRAMAR</p>
FOTOMONTAJE DE PLANTA	SECCIÓN PROPUESTA
	 <p>TIPO I</p>

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
NORMATIVA – FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO – VIARIO

<b>NOMBRE INTERVENCIÓN</b>		Peatonalización y mejora de accesibilidad		IV - 1	
<b>SITUACIÓN DE LA SECCIÓN TIPO</b>		Calle Miramar (I.V.-1.1), Doramas (I.V.-1), Peatonal Pez (I.V.-1), perpendicular a calle El Sol y Tomás Grau Gurrea (I.V.-1), Colibrí (I.V.-2), Flamenco (I.V.-2), Guacamayo (I.V.-2) y tramo perpendicular a la Av. de Jandía y El Timón (I.V.-2)			
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA</b>					
<b>CARRILES</b>		<b>DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)</b>		<b>MATERIALES</b>	
Nº de carriles	Via peatonal	Carriles	--	Carriles	--
Sentidos	--	Aceras	--	Aceras	Baldosas hormigón prefabricado / adoquín (pétreo, cerámico, hormigón)
Aparcamientos	--	Carril aparcamiento	--	Carril aparcamiento	--
Nº de carril bus	--	Carril bus	--	Carril bici	--
Nº de carril bici	--	Carril bici	--	Vegetación en aparcamientos / acera / mediana: Alto y bajo porte / alto y bajo porte / --	
Franja vegetal	Concatenación de jardineras	Franja vegetal	Variable		
<b>COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA</b>					
<b>MOBILIARIO URBANO</b>					
<b>BANCOS</b>		<b>PAPELERAS</b>		<b>ILUMINACIÓN</b>	
					
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos	
<b>ELEMENTOS DE SOMBRA</b>		<b>QUIOSCOS</b>		<b>MOBILIARIO DEPORTIVO O INFANTIL</b>	
					
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos	
<b>PARKING DE BICIS</b>		<b>JARDINERAS</b>		<b>SEÑALÉTICA</b>	
					
Modelos orientativos		Modelos orientativos		Modelos orientativos	
<b>VEGETACIÓN</b>			<b>MATERIALES</b>		
<b>PALMERAS, ARBUSTOS Y DE ALTO PORTE</b>			<b>PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS</b>		
					
Phoenix Canariensis (Palmera Canaria)/Attrocnemum fruticosum (Salado)/Suaeda vera (Matamoro)/Euphorbia handiensis (Cardón de Jandía)			Grava    Adoquín    Tierra    Picón    Hormigón		

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

### Ámbito del Área Homogénea Ciudad Turística



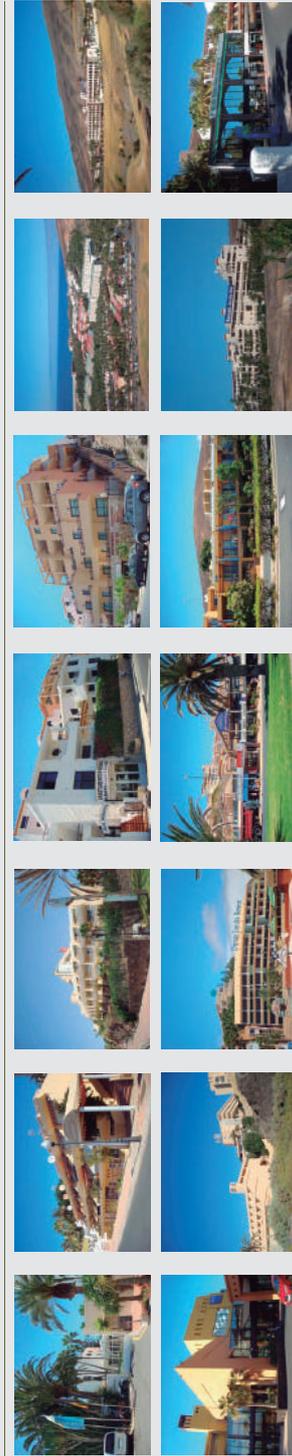
#### ÁREA HOMOGÉNEA CIUDAD TURÍSTICA (AHCT)

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 aplica a la edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 22/2013 de Renovación Turística de Canarias, de manera que dichos establecimientos podrán acceder 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 que la legislación 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 22/2013, de Renovación en su artículo 11, de manera que aquellas parcelas incluidas en el Área Homogénea Ciudad Turística que podrán ver aumentada su superficie edificable hasta un 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. 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 22/2013.

Al margen de la renovación de los establecimientos de alojamiento que incrementen su edificabilidad conforme al cumplimiento de estos requisitos, en esta 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



### Parámetros de Ordenación del PMM

#### ÁREA HOMOGÉNEA CIUDAD TURÍSTICA (AHCT)

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>/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>/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 2,50 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 "Atención 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 acogían 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 afectaciones 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 atenuar 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

Incremento de edificabilidad

0,3  
m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Estándar dotacional existente (m<sup>2</sup>s/UdA)

0,31

Superficie de cesión por incremento de aprovechamiento

La cuantificación de las cesiones se hará aplicando el estándar dotacional existente al incremento de aprovechamiento

Plusvalías

Según Legislación Autonómica

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

### Ámbito del Área Homogénea Comercial del Saladar



#### 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.

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 lindan 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>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)

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 Sotana 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 un muro por todos sus frentes, le otorga una gran visibilidad y hace de ella uno de los 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, cuenta con una gran dotación de equipamientos y servicios que facilitan 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 parcela P7-A, por su parte, ha sido durante 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. Las parcelas P7-A y P7-B, al estar orientadas 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 paisaje urbano una gran visibilidad que beneficia a otros comercios de la zona que comunican peatonalmente la calle Bentelují 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

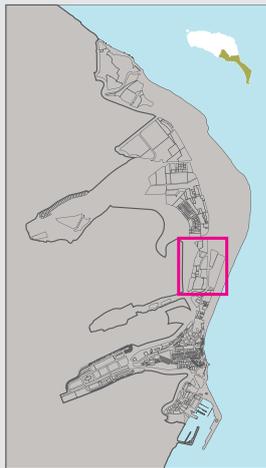


Foto aérea Calle Bentelují - Av. El Saladar



Estado actual



Parámetros de Ordenación PGO 89

Parcela	P 7-B	P 7-A
Ordenación	Equipamiento Comunitario e Institucional	Comercial General
Superficie	8.800 m <sup>2</sup>	9.900 m <sup>2</sup>
Ocupación	80 %	No se establece
Eficacibilidad	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1 m <sup>2</sup> /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 edificacidades, aúna el interés general de contar con espacios dotacionales múltiples, que puedan adaptarse a las necesidades de los turistas, espacios libres públicos, zonas de aparcamiento público, escasas 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>, 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 delimitadas 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 objetivo 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

## Esquema de Intervención

ÁREA HOMOGÉNEA COMERCIAL DEL SALADAR (AHCS)

Actuación de Renovación Urbana de Dotación ARUD 1

Centro Comercial Cosmo y Espacio Dotacional El Saladar



Imagen Orientativa



## Parámetros de Ordenación del PMM

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

- 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>/m<sup>2</sup>s, de este incremento se materializarán 4.850 m<sup>2</sup> en la parcela P7B y el resto, 3.070 m<sup>2</sup>, 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 limitará el máximo de plantas inmediatas con la Avenida El Saladar, no pudiendo superar en total los 6 metros de altura con una tolerancia de 10 m para instalar la planta primera que linda con la Avenida El Saladar, para regular la alineación con respecto a la planta baja, cuya altura podrá oscilar entre 3,4 y 4,5 metros.

- La parcela P7-B se ordena según el presente documento:
  - Eficacibilidad normativa: 1,225 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Eficacibilidad efectiva: 4,850 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Ocupación: 1,950 m<sup>2</sup> (52%)
  - Posición de la edificación en la parcela: Se conformará un espacio libre de 4,30 m en todo el cual se desarrollarán tres volúmenes edificatorios.

### 2.1. Condiciones de uso

Sobre osame: Se desarrollará el uso comercial, dotacional, espacio libre, que deberá presentar las características adecuadas para la instalación del comercio, y el aparcamiento en superficie a cota de calle Bentejui. 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 Bentejui, sobre la cubierta de una pieza comercial de 3.500 m<sup>2</sup>.

Bajo osame: 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 696,59 m<sup>2</sup> se desarrollarán debajo de la planta edificada en la Avenida El Saladar.

### 2.2. Descripción de los volúmenes edificatorios:

- Volumen A:
  - Se desarrolla en dos plantas.
  - La planta baja salvará la diferencia de cota entre la Avenida El Saladar y la calle Bentejui. Se desarrolla en semisótano respecto al segundo vial en una pieza adosada al terreno, no pudiendo superar su altura más de 20cm en ningún punto por encima de la calle Bentejui.
  - La planta baja tendrá una superficie construida de 3.500 m<sup>2</sup>, en cuya cubierta se desarrollará un aparcamiento de 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 al edificio del centro comercial Cosmo inferior a 12 m.
- Volúmenes B y C:
  - Se localizarán alineados con la línea límite de la edificación a la Avenida El Saladar.
  - Estos dos edificios 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 Bentejui (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 al 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 técnicas se ajusten a las especificaciones municipales, y pavimento blando en el que se combina zócalo a bache.
- El espacio libre deberá ser accesible desde la Avenida El Saladar, y desde la calle Bentejui tanto por el norte como por el oeste.
- Deberá diseñarse de tal manera que permita la conectividad peatonal desde la calle Bentejui 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 plan, y en el apartado "Determinaciones ambientales" de la normativa de la planta el PMM, en tanto se consideren 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 las zonas generadoras de ruidos, ruidos, vibraciones, olores, algún individuo forzado con algún estatus de protección, este deberá ser trasladado 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 mejorar 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 "Alección Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento".

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

**Incremento y distribución de edificabilidad**

Parcela	Sup. parcela	Uso característico	Uso tolerado compatible	Edificabilidad PGO (m <sup>2</sup> c)	Incremento edif. (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Incremento edif. (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

\*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 Bentejui.

**Cesiones derivadas del incremento de aprovechamiento**

Parcela	Uso	Incremento edif. (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, suelo 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 monetización.

**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

ÁREA HOMOGÉNEA COMERCIAL DEL SALADAR (AHCS)

Actuación de Renovación Urbana de Dotación ARUD 1

Centro Comercial Cosmo y Espacio Dotacional EI Saladar

La propuesta planteada para la ARUD-1 se encuentra desarrollada y justificada en el apartado 6.7.1 de la Memoria de Ordenación.

Gobierno de Canarias

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

### Elementos y materiales orientativos

<p><b>Materiales</b></p> <p>Revesimiento de piedra, cerámico, fenólico, madera, enfoscado monocapa acabado raspado</p>	<p><b>Colores Texturas</b></p> <p>Acabados: Elicuido, piedra, picón, madera natural o lacada. Colores: Blanco, ocre, negro, wengué</p>	<p><b>Carpintería</b></p> <p>Color: Metal, gris (RAL 7030), blanco y wengué Materiales: Acero inoxidable, aluminio, PVC y madera</p>	<p><b>Soluciones</b></p> <p>Soluciones donde se integren paneles solares o fotovoltaicos</p>
<p><b>Barandillas</b></p> <p>Materiales: Acero inoxidable, aluminio y vidrio Color y textura: Homogéneos a la barandilla</p>	<p><b>Terraza</b></p> <p>Colores: Blanco, beige, haya, gris y wengué Acabados: Acero inoxidable, madera y mimbre o ratán</p>	<p><b>Instalaciones Cubiertas</b></p> <p>Homogeneización de material, color, tipografía y tamaño</p>	<p><b>Escaparates</b></p> <p>Cartelería paralela a fachada (salientes &lt; 10cm del plano de fachada), limitada al frente del establecimiento, sin sobrepasar la altura de planta baja</p>
<p><b>Mobiliario</b></p> <p>Color: Negro, wengué o gris metal Materiales: Mimbre, aluminio o acero inoxidable Toldos plegables, color blanco, beige u ocre</p>	<p><b>Condiciones estéticas</b></p> <p>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 permitiendo la disposición de instalaciones en fachada y la visibilidad de las mismas en cubierta.</p>		