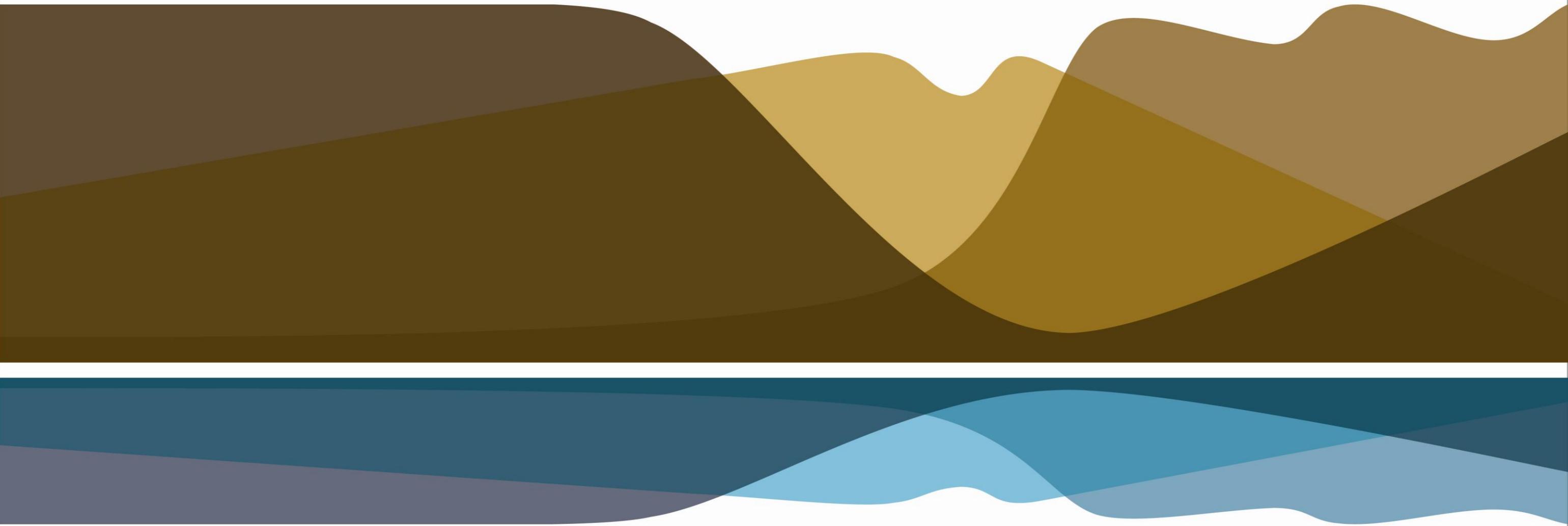




PLAN DE MODERNIZACION, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD Costa

Mogán
LIVE THE *sun*LIGHT

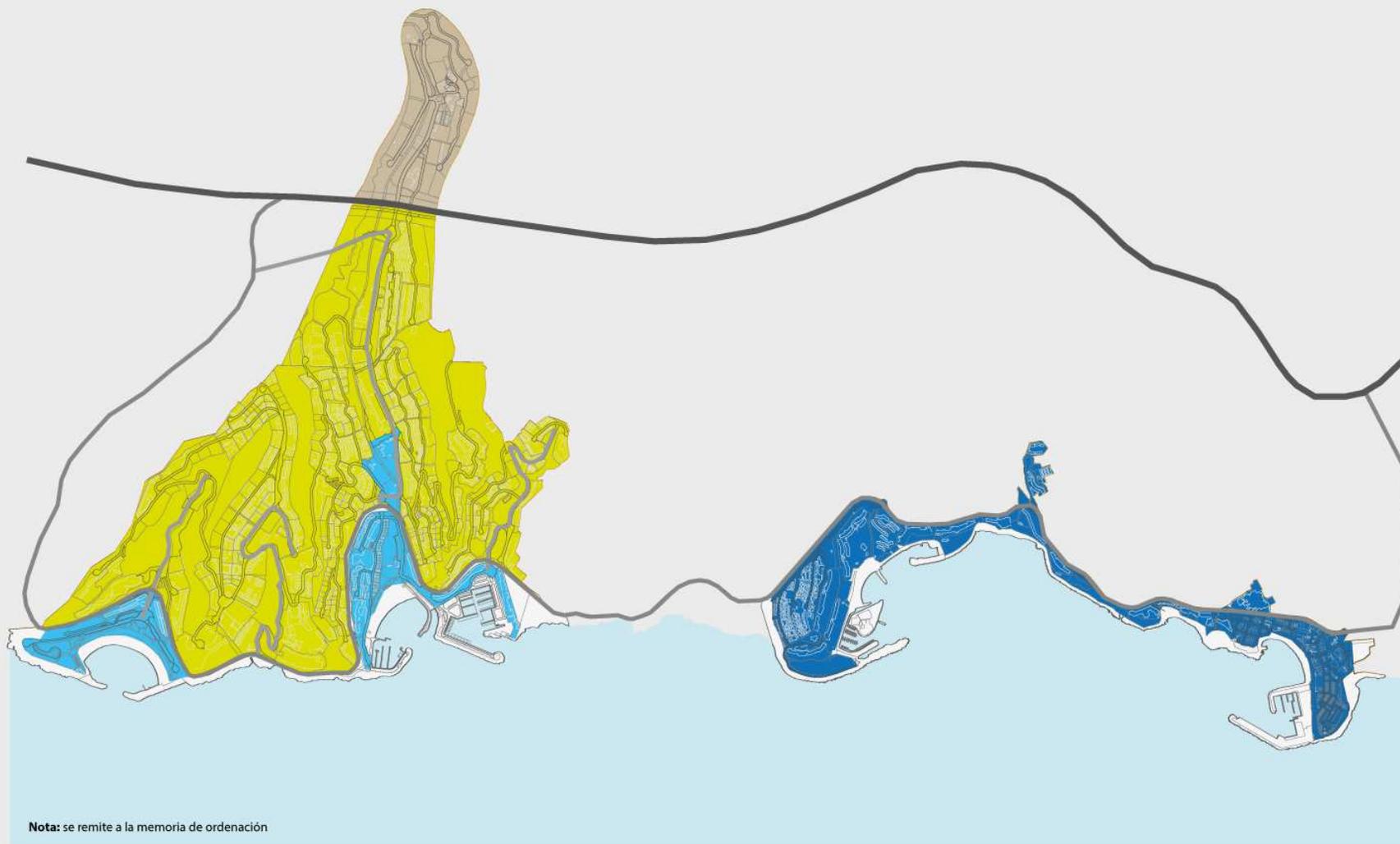


ÁREAS HOMOGÉNEAS

- AH-A1 Área Homogénea de Alojamiento A1
- AH-A2 Área Homogénea de Alojamiento A2
- AH-A3 Área Homogénea de Alojamiento A3
- AH-A1, A2, A3 Accesibilidad en las Áreas Homogéneas
- AH-E Área Homogénea de Equipamientos Complementarios E

Criterios para las determinaciones de los usos e incentivos en las Áreas Homogéneas de Alojamiento y en los Equipamientos Turísticos Complementarios

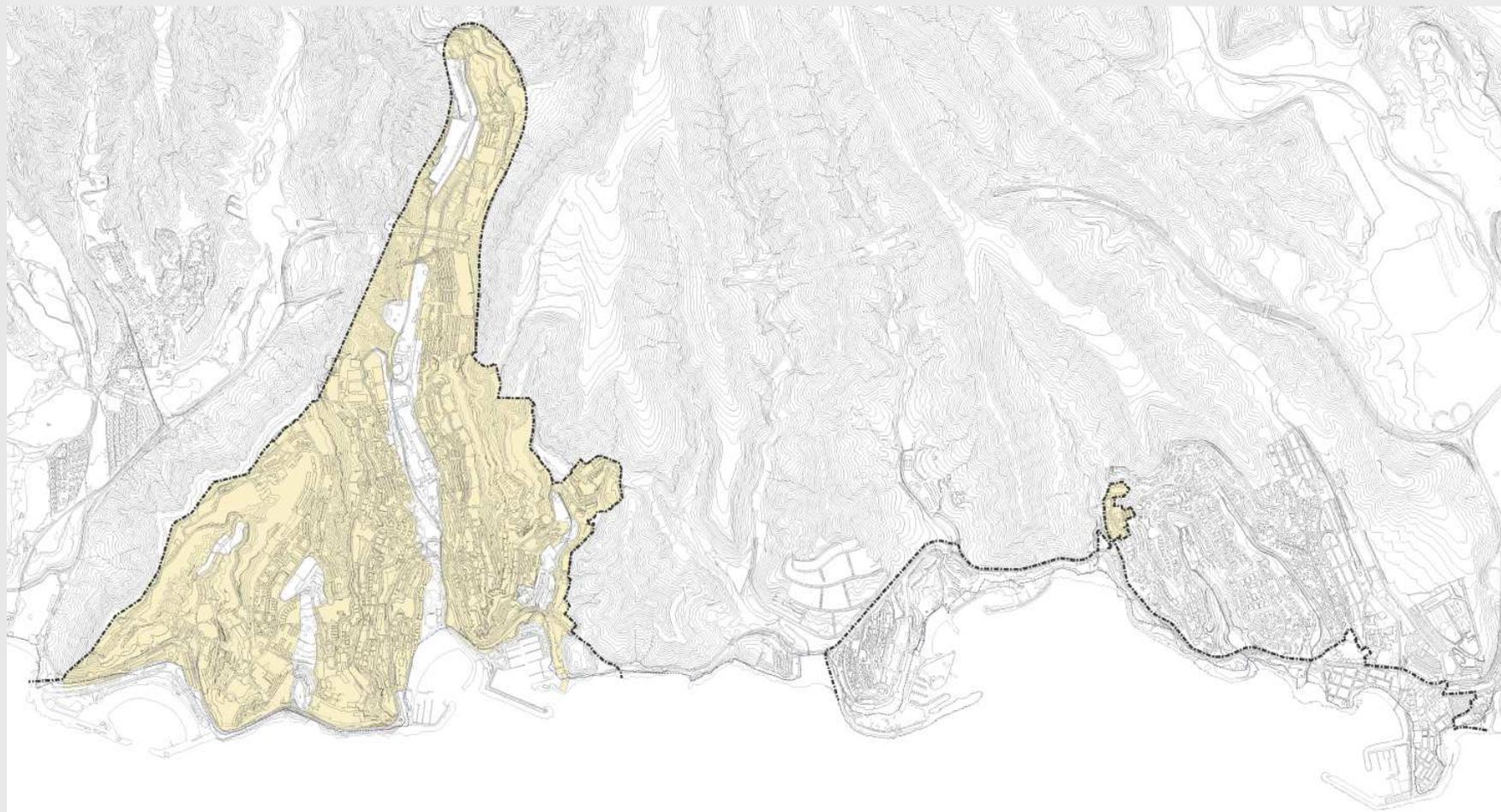
Situación Geográfica	Franja Litoral	A	
		B	
	Franja Intermedia		
	Franja Interior		



Nota: se remite a la memoria de ordenación

AH-A1

Área homogénea de alojamiento A1



 Área Homogénea A1





Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Mogán



AH-A1

Δ máximo 0,4

Área homogénea de alojamiento A1

El "área de alojamiento turístico A1" comprende los suelos de Amadores, Puerto Rico y los cuatro complejos que se desarrollan por encima de la GC-500 en Cornisa del Sur.

En la actualidad debido a las fuertes pendientes del terreno en esa zona la normativa permitía una planta sótano que se levantaba sobre la rasante de la vía con un tratamiento de piedra. Este sótano se podía usar, para cuarto de instalaciones o almacén. De esta manera, aparecían unos muros hacia el exterior que conectan los complejos con el espacio urbano, obteniéndose una imagen a pie de calle pobre y descontextualizada del espacio turístico. Además de provocar numerosos problemas desde el punto de vista de la accesibilidad.

Por otro lado, se distinguen dos tipologías de edificaciones básicas: la escalonada y la no escalonada, siendo la escalonada la que predomina visualmente en la configuración paisajística de la trama urbana.

El objetivo de esta área A1 es recuperar el contacto de los complejos con el espacio urbano y así enriquecer ambos.

Condiciones de uso

Principal:	Establecimiento turístico de alojamiento
Alternativo:	-
Permitido:	Equipamiento turístico complementario: Terciario: Comercial (máx. un 7% de la superficie edificable) y hostelería; recreativo, comunitario y aparcamientos.
Prohibido:	Todos los restantes.

Situación de partida

CONDICIONES DE VOLUMEN

Condiciones de volumen más extendidas

Tipología 1	2 plantas y 33% de ocupación
Tipología 2	3 plantas y 25% de ocupación

OTROS PARÁMETROS

Aparte del número de plantas indicada en la correspondiente ordenanza se podrá construir, dentro de la zona de la parcela sótano o semisótano (destinada a usos no habitables como almacén). Este almacén no computará a efectos de edificabilidad

CONDICIONES DE IMPLANTACION

Tipología escalonada: aquella edificación con una superposición parcial de las plantas, en la que cualquier línea vertical que atraviese la edificación no supera el número de plantas correspondiente a las ordenanzas que debe cumplir (ver esquema 4b).

Incentivos a la renovación - Δ máximo 0,4

Condiciones de volumen para materializar los incentivos

Edificación escalonada	Se podrá aumentar una planta más al ocupar los espacios residuales de pilares que pudieran haber quedado a la hora de cimentar.
Edificación no escalonada (Franja intermedia)	Se permite aumentar 1 planta hasta llegar a un máximo de 4 plantas y aumentar la ocupación un 15% sin superar una ocupación máxima del 40% (ver esquema 4a).
Edificación no escalonada (Franja Litoral)	Se permite aumentar una 1 planta hasta llegar a un máximo de 3 plantas y aumentar la ocupación un 15% sin superar una ocupación máxima del 33% (ver esquema 4a).

OTROS PARÁMETROS

Aparte del número de plantas indicada en la correspondiente ordenanza se podrá construir, dentro de la zona de la parcela sótano o semisótano pudiendo habilitarse el uso de equipamiento turístico complementario que computará a efectos de edificabilidad (ver esquema 1 y 3).

En el caso de que la planta sótano existente quede bajo la proyección del edificio y sobre la rasante del espacio libre privado de la parcela en el que se ubique la piscina y solarium (ver esquema 2), se permite la implantación de usos turísticos de alojamiento que también computarán a efectos de edificabilidad.

CONDICIONES DE IMPLANTACION

No se podrá aumentar el número de plantas en ningún complejo situado en el cauce del barranco.

Retranqueos: En el caso de sótano sobre la rasante de la acera, se permitirá prolongar el forjado del plano de la piscina y solarium sobre los restranqueos, con objeto de prolongar la superficie de solarium, debiendo quedar a nivel de calle el paso libre.

Medidas correctoras

- Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización.
- Los paramentos exteriores deben integrarse paisajísticamente mediante un cromatismo que los mimetice con el entorno.
- La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar contaminación lumínica.
- El acabado de fachadas se realizara con materiales ligeros, que ayuden a aminorar el efecto volumétrico del edificio.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m²s/Uda

Plusvalías 15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica

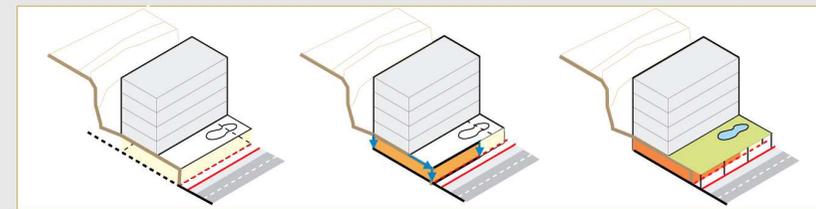
Estado actual



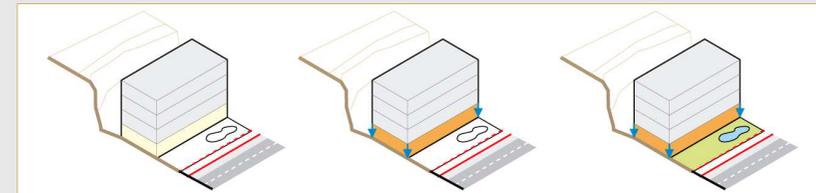
Propuesta



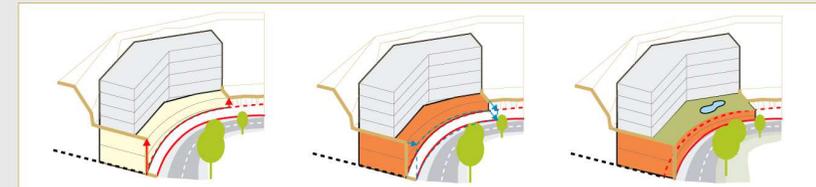
Esquemas 1 Uso planta sótano (bajo rasante) 1 Planta



Esquemas 2 Uso planta sótano (bajo rasante) 1 Planta

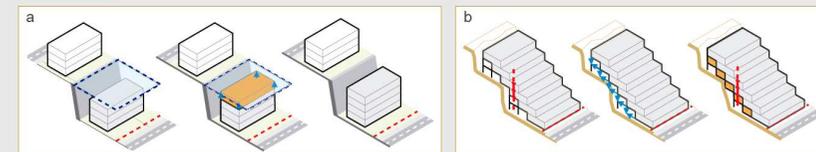


Esquemas 3 Uso planta sótano (bajo rasante) 1 Planta



Esquemas 4 Aumento de una planta en: Edificación no escalonada

Aumento de una planta en: Edificación escalonada



AH-A1

Área homogénea de alojamiento A1

(Fotomontaje orientativo)



AH-A2

Área homogénea de alojamiento A2



 Área Homogénea A2



AH-A2

Δ máximo 0,4

Área homogénea de alojamiento A2

El “área de alojamiento A2” comprende los complejos que se desarrollan alrededor de Patalavaca.

Se trata de los complejos que se encuentran en el litoral desarrollándose todos por debajo de la GC-500, quedando limitada su altura a la rasante de dicha vía, con la finalidad de percibir el mar desde esta cota. Tan sólo se les permite la ocupación de 1/3 en cubierta para solucionar el acceso y la recepción.

El objetivo de esta área es mejorar la percepción del espacio turístico desde el paseo mirador entre Arguinegún y Patalavaca y dinamizar el área. La reciente cesión del tramo de carretera insular al Ayuntamiento de Mogán que comprende la travesía de Arguinegún (PK inicial 27+828 PK final 29+109), en el cual ya existe un proyecto de reconversión que acentúa la posibilidad de la transformación urbana.

Condiciones de uso

Principal:	Establecimiento turístico de alojamiento
Alternativo:	-
Permitido:	Equipamiento turístico complementario: Terciario: comercial (máx. un 7% de la superficie edificable) y hostelería; recreativo y comunitario, aparcamientos.
Prohibido:	Todos los restantes.

Situación de partida

CONDICIONES DE VOLUMEN

Condiciones de volumen más extendidas

Se desarrollarán por debajo de la rasante permitiéndose la construcción de 1/3 de la planta de azotea para la instalación de maquinaria de elevadoras, escaleras o bar restaurante y el resto libre con posible ocupación por mesas y sombrillas como anexo a dicho bar restaurante

CONDICIONES DE IMPLANTACION

Los volúmenes bajo rasante computaran a efectos de edificabilidad a excepción de aquellos sótanos totalmente excavados.

Distancias a alineaciones: Se establece la de 4 metros a la alineación de la calle, para edificios de hasta 2 plantas como máximo; una distancia igual a la altura de la edificación en los de mayor número de plantas; y la altura del edificio (o su promedio) como separación entre volúmenes privados, con un mínimo de 2,5 metros a medianera.

Incentivos a la renovación - Δ máximo 0,4

Condiciones de volumen para materializar los incentivos

Se permite una ampliación de la planta baja (cota a nivel del mar) ocupando la zona de retranqueo hacia la GC-500 para implementar usos de equipamiento turístico complementario. (Ver Figura b)

Se permite la ocupación de hasta 50% de planta de cubierta para implementar usos de hostería y el resto para terrazas, solarium, piscina. (Ver Figura a)

CONDICIONES DE IMPLANTACION

Los volúmenes bajo rasante computarán a efectos de edificabilidad a excepción de aquellos sótanos totalmente excavados.

Distancias a alineaciones: Se establece la de 4 metros a la alineación de la calle, para edificios de hasta 2 plantas como máximo; una distancia igual a la altura de la edificación en los de mayor número de plantas; y la altura del edificio (o su promedio) como separación entre volúmenes privados, con un mínimo de 2,5 metros a medianera.

Medidas correctoras

- Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización.
- La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar contaminación lumínica.
- Los paramentos exteriores deben integrarse paisajísticamente mediante un cromatismo que los mimetice con el entorno.
- 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.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m²/Uda

Plusvalías 15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica

Estado actual



Propuesta



Esquemas

Uso planta cubierta

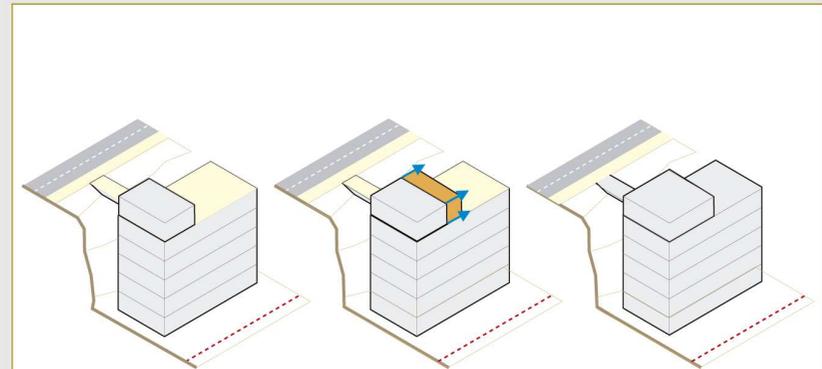


Figura a. Incremento en cubierta

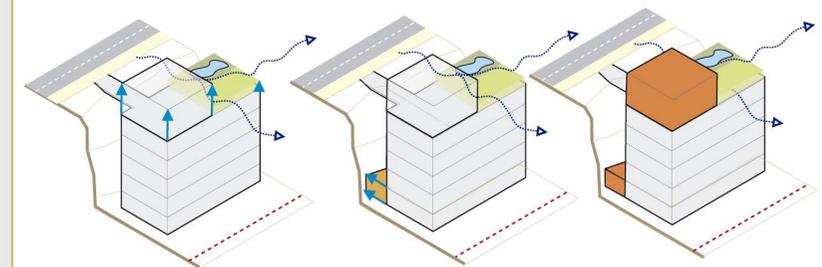


Figura b. Incremento en planta baja

AH-A2

Área homogénea de
alojamiento A2

(Fotomontaje orientativo)



AH-A3

Área homogénea de alojamiento A3



 Área Homogénea A3



AH-A3

Δ máximo 0,4

Área homogénea de alojamiento A3

El área homogénea de renovación del alojamiento turístico A3, comprende los complejos que se desarrollaron también en la zona de Cornisa del Sur, del mismo modo que las edificaciones del A2, bajo rasante pero además se les permitió dos plantas sobre rasante. A aquellos que dejaban una planta calada a nivel de rasante para dejar ver el mar a través de ella se les permitía entonces dos plantas más, un total de cuatro, sobre la rasante. Sin embargo, esta planta actualmente se utiliza como aparcamiento de los complejos y el enrejado de pilares dificulta la visión del mar ofreciendo al espacio urbano una imagen inadecuada del espacio turístico.

Condiciones de uso

Principal:	Establecimiento turístico de alojamiento
Alternativo:	-
Permitido:	Equipamiento turístico complementario: Terciario: Comercial (máx. un 7% de la superficie edificable) y hostelería; recreativo y comunitario, aparcamientos.
Prohibido:	Todos los restantes.

Situación de partida

CONDICIONES DE VOLUMEN

Condiciones de volumen más extendidas

Opción con planta calada	La altura máxima sobre la rasante de la carretera o del vial de acceso de 2 plantas. Si se adopta la solución de planta calada que no obstaculice las vistas y dicha planta tenga el carácter de uso colectivo, se autorizará 4 plantas sobre dicha planta baja calada permitiéndose la ocupación de un 20% de la misma
Opción sin planta calada	La altura máxima sobre la rasante de la GC-500 será de 2 plantas.

CONDICIONES DE IMPLANTACION

Los volúmenes bajo rasante computarán a efectos de edificabilidad a excepción de aquellos sótanos totalmente excavados.

Distancias a alineaciones: Se establece la de 4 metros a la alineación de la calle, para edificios de hasta 2 plantas como máximo; una distancia igual a la altura de la edificación en los de mayor número de plantas; y la altura del edificio (o su promedio) como separación entre volúmenes privados, con un mínimo de 2,5 metros a medianera.

Incentivos a la renovación - Δ máximo 0,4

Condiciones de volumen para materializar los incentivos

Opción con planta calada	Se permite el uso en la planta calada de equipamiento turístico complementario. El uso turístico de alojamiento podrá darse en 1/3 de la planta calada. Se permite una ampliación de la planta baja (cota a nivel del mar) ocupando la zona de retranqueo hacia la GC-500 para implementar usos de equipamiento turístico complementario.
Opción sin planta calada	Sobre las dos plantas se permite la ocupación de hasta un 50% de la planta cubierta para implementar usos de hostelería y el resto para terraza, solárium, piscina. Se permite una ampliación de la planta baja (cota a nivel del mar) ocupando la zona de retranqueo hacia la GC-500 para implementar usos de equipamiento turístico complementario.

CONDICIONES DE IMPLANTACION

Al menos 1/2 de la planta calada permanecerá permeable visualmente desde la GC-500 hacia el mar, pudiendo cerrarse únicamente con paramentos acristalados o transparentes. Los antepechos de protección de las pasarelas así como de las zonas aterrazadas también deberán ser permeables visualmente.

Medidas correctoras

- Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización.
- La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar contaminación lumínica.
- Los paramentos exteriores deben integrarse paisajísticamente mediante un cromatismo que los mimetice con el entorno.
- El acabado de fachadas se realizara con materiales ligeros, que ayuden a aminorar el efecto volumétrico del edificio; y se deben evitar materiales reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² /Uda
---	--

Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
-------------------	--

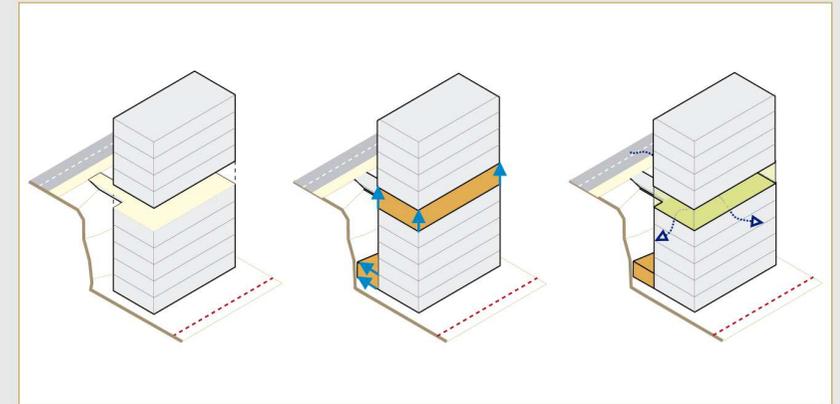
Estado actual



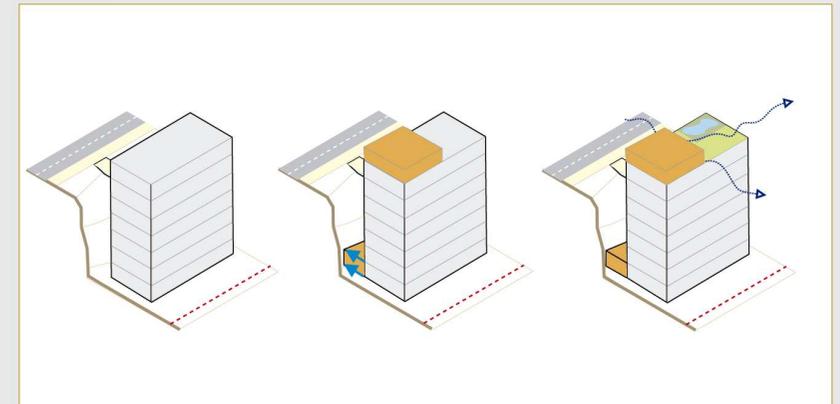
Propuesta



Esquemas Uso planta calada



Esquemas Uso planta cubierta (en tipología sin planta calada)



AH-A3

Área homogénea de
alojamiento A3

(Fotomontaje orientativo)



AH-A1, A2, A3 Accesibilidad en las áreas homogéneas



-  Área Homogénea A1
-  Área Homogénea A2
-  Área Homogénea A3



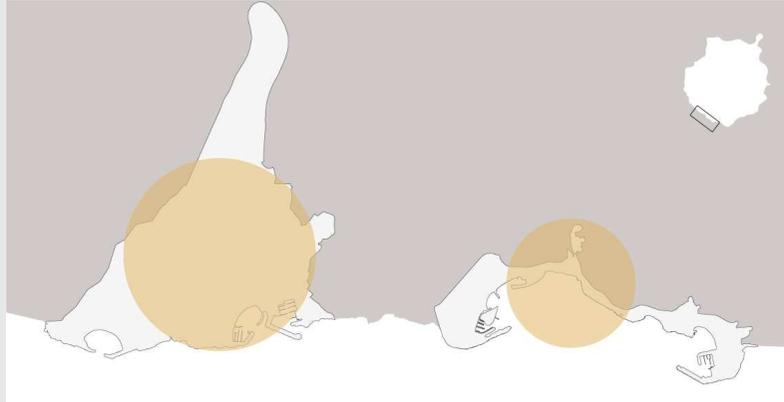
AH-A1, A2, A3 Accesibilidad en las áreas homogéneas

Se define accesibilidad como la facilidad y convivencia con la que las personas pueden disfrutar de servicios y desarrollar las distintas actividades diarias. El objetivo de la accesibilidad es mejorar la calidad del medio ambiente y satisfacer los requerimientos de los distintos grupos sociales, niños, ancianos, personas con discapacidades. La mayor parte de los complejos turísticos del ámbito no cumplen con la Ley 8/1995, de 6 de abril lo cual actúa en detrimento de su valor como producto turístico.

Propuesta

Con el objeto de mejorar la accesibilidad de los complejos turísticos se describen las posibles soluciones para dar una mayor accesibilidad, estas actuaciones para la mejora de accesibilidad no computarán a efectos de edificabilidad

Localización



Medidas correctoras Ambientales

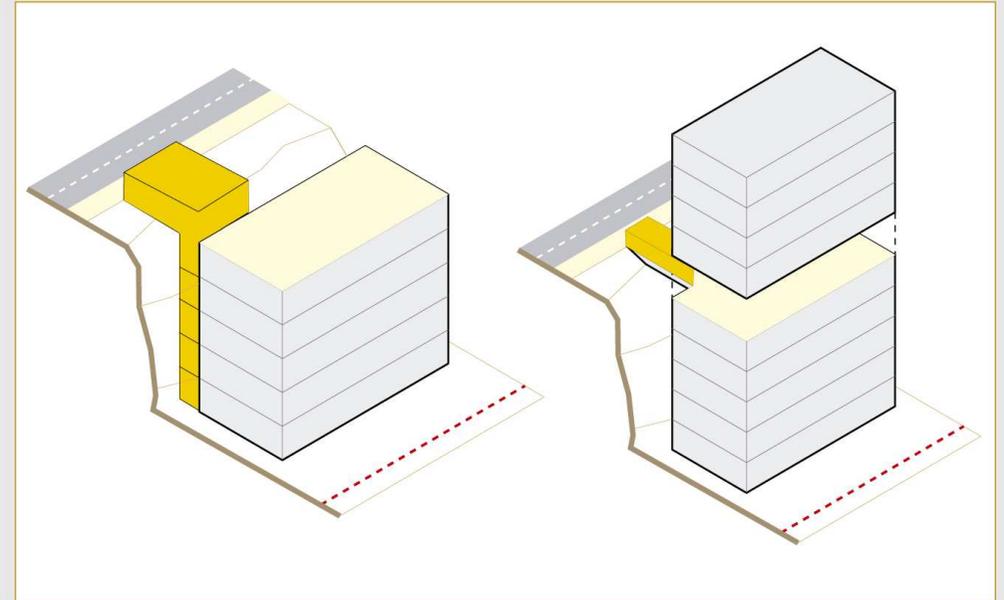
- a.- El acabado de las fachadas de las estructuras que acompañan al ascensor se realizará con materiales ligeros, que ayuden a aminorar el efecto volumétrico de las unidades constructivas.
- b.- Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.
- c.- Los paramentos exteriores deben integrarse paisajísticamente mediante un cromatismo que los mimetice con el entorno construido, evitando en todo momento colores llamativos que desequilibren la estética del conjunto.
- d.- La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar la contaminación lumínica.
- e.- Los taludes que pudieran resultar deberán estar convenientemente revestidos de piedra natural y/o revegetados con las especies vegetales adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona.
- f.- Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de medidas de protección, de la normativa del presente Plan de Modernización

Accesos y recorridos

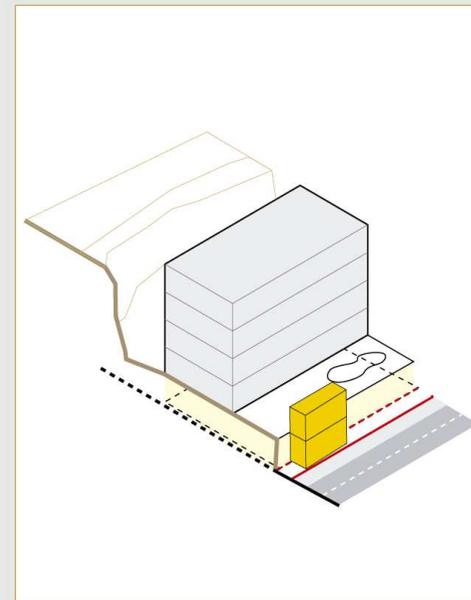
Con objeto de adaptarse a la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, se podrá presentar proyecto de adaptación para las soluciones recogidas en los esquemas que se presentan a continuación.

Computa a efectos de incremento de edificabilidad	SI	NO
Computa a efectos de aumento de planta	SI	NO
Aumento de volumen aparente	SI	NO
Cambio de uso	SI	NO

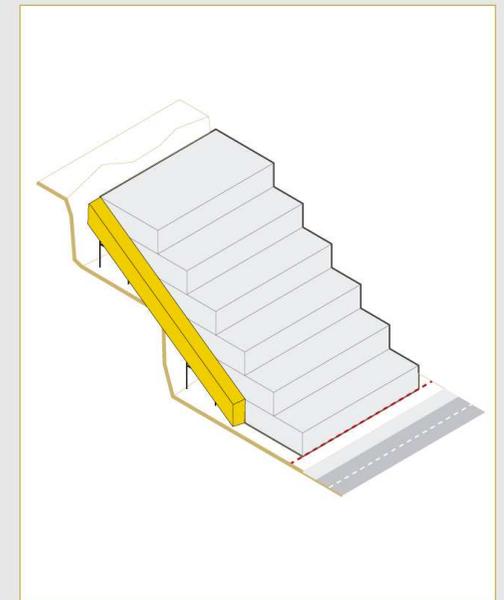
Esquemas Acceso a cubierta y planta calada



Esquemas Acceso a sótano y semisótano bajo rasante a pie de calle



Esquemas Ascensores en cremallera



AH-E

Área Homogénea E de equipamiento complementario

Criterios para las determinaciones de los usos e incentivos en los Equipamientos Turísticos Complementarios

Definición
<p>El PMM desarrolla el Área Homogénea E con el propósito de ordenar y modular la implantación de nuevos equipamientos turísticos complementarios y la diversificación de los usos existentes.</p> <p>+Se propicia los procesos de rehabilitación y renovación edificatoria de los equipamientos. +Diversificar la incorporación de cualquier uso. +Conseguir la redotación del ámbito. +Facilitar el desarrollo de dichos equipamientos turísticos complementarios. +Mantener los niveles de equipamiento turístico complementario en el ámbito. +Incorporar suelos con capacidad para acoger equipamientos turísticos.</p> <p>Para la fijación de los incentivos de edificabilidad y uso del Área Homogénea E, se han desarrollado unos criterios que atienden a fundamentos sobre la protección del medio ambiente y del entorno urbano. En base a tipificación de cada uno de los suelos del Área Homogénea, se concretan los parámetros incorporados en el presente Fichero.</p>

Usos		
Equipamiento Turístico Complementario	Terciario	Comercial
		Hostelería
		Oficinas
		Servicios
	Recreativo	
	Comunitario	

Las intervenciones propuestas en las que concurren el dominio público hidráulico y el dominio público marítimo-terrestre y que afecten a elementos constituyentes de cualquiera de los dominios, con carácter previo al inicio de los trabajos, tendrán que solicitar y obtener autorización y/o concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas y/o de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

Criterios		
Movilidad	Movilidad Alta	
	Movilidad Media	
	Movilidad Baja	
Situación Geográfica	Franja Litoral	A
		B
	Franja Intermedia	
Franja Interior		
Morfología Territorial	Lomo	
	Ladera	
	Valle	
Prioridad a la Renovación	Ubicación	UP-1 Franja Costera
		UP-2 Ejes fondos de barranco y acantilados (<i>1ª Línea</i>)
		UP-3 Laderas contiguas a fondo de barranco
		UP-4 Resto de ubicaciones
Prioridad a la Renovación	Obsolescencia	OP-1
		OP-2
		OP-3
		OP-4
Consolidación	Área con trama consolidada	
	Área en proceso Consolidación	
	Parcela en Área con trama consolidada	
	Parcela en Área en proceso Consolidación	
	Renovación Edificatoria/Usos	
Emplazamiento Singular		

AH-E

Área Homogénea E de
equipamiento
complementario

**Criterios para las determinaciones de los usos e incentivos en
los Equipamientos Turísticos Complementarios**

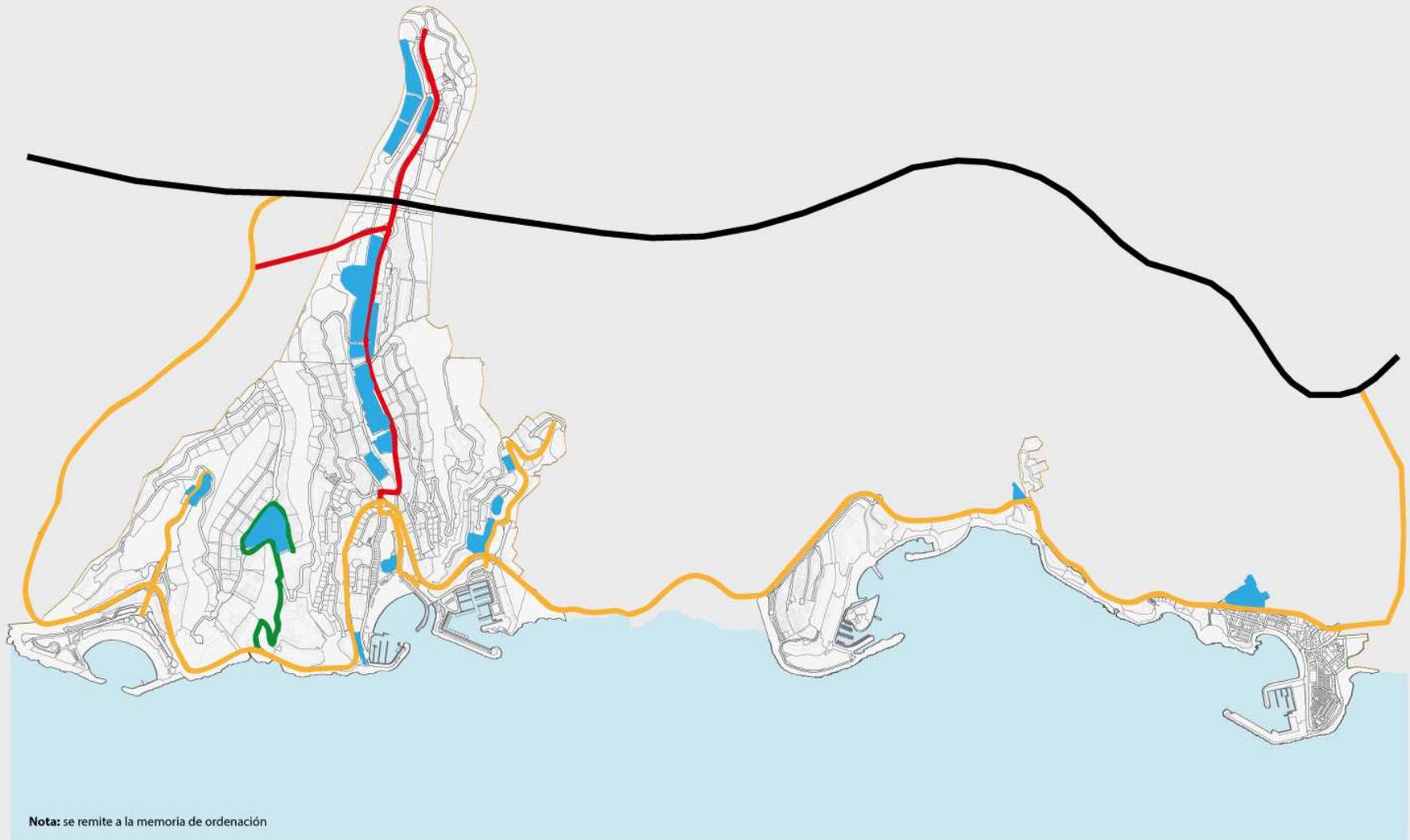
Área Homogénea E	
Espacio Libre en el Area Homogénea E	



AH-E
 Área Homogénea E de
 equipamiento
 complementario

Criterios para las determinaciones de los usos e incentivos en los Equipamientos Turísticos Complementarios

Movilidad	Movilidad Alta	
	Movilidad Media	
	Movilidad Baja	
Equipamiento Turístico Complementario		



Nota: se remite a la memoria de ordenación

AH-E
 Área Homogénea E de
 equipamiento
 complementario

Criterios para las determinaciones de los usos e incentivos en los Equipamientos Turísticos Complementarios

Consolidación	Área con trama consolidada	
	Área en proceso Consolidación	
	Parcela en Área con trama consolidada	
	Parcela en Área en proceso Consolidación	
	Renovación Edificatoria/Usos	
	Emplazamiento Singular	



Nota: se remite a la memoria de ordenación

AH-E
 Área Homogénea E de
 equipamiento
 complementario

Criterios para las determinaciones de los usos e incentivos en los Equipamientos Turísticos Complementarios

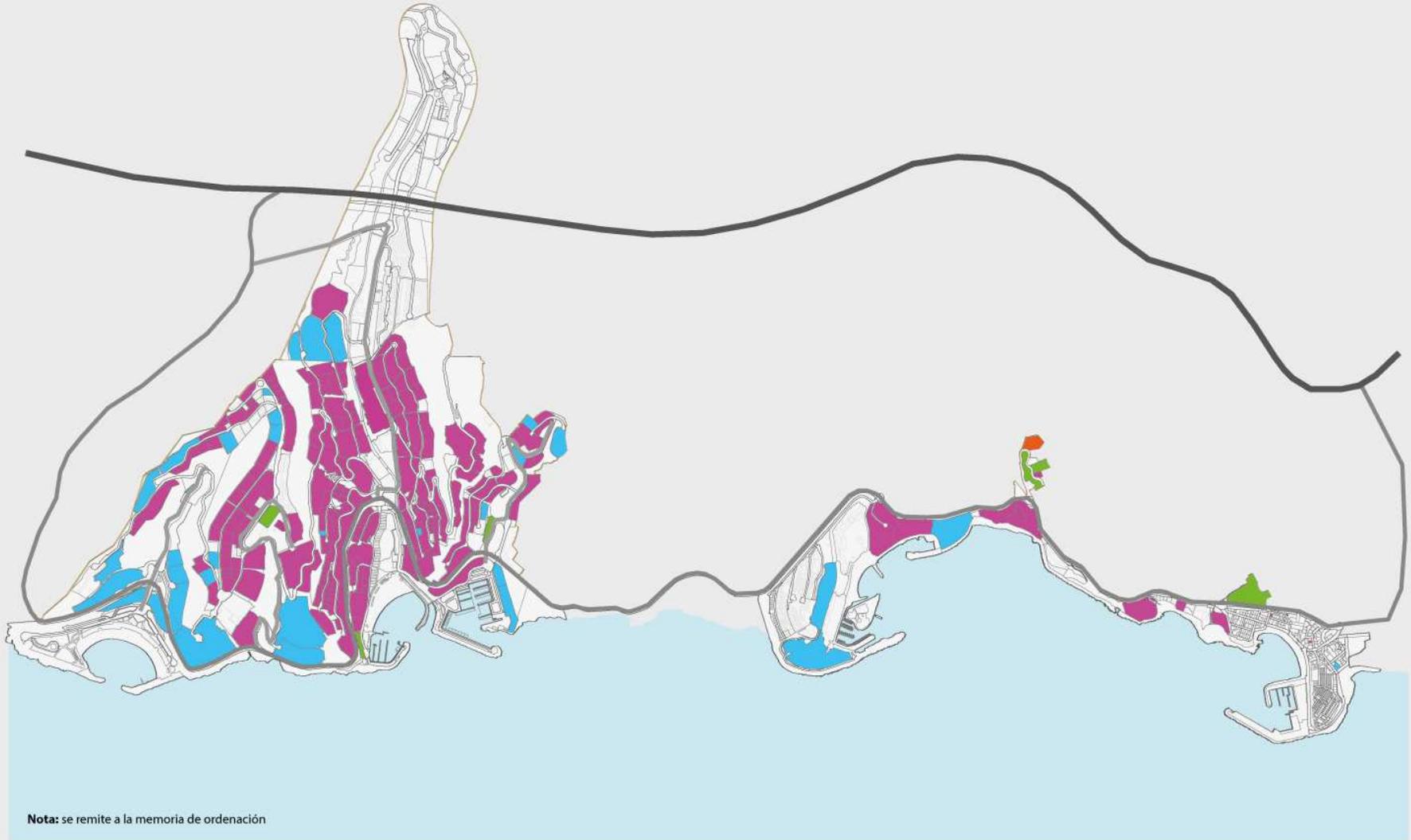
Morfología Territorial	Lomo	
	Ladera	
	Valle	



AH-E
 Área Homogénea E de
 equipamiento
 complementario

**Criterios para las determinaciones de los usos e incentivos en
 los Equipamientos Turísticos Complementarios**

Prioridad a la Renovación	Obsolescencia	OP-1	
		OP-2	
		OP-3	
		OP-4	



Nota: se remite a la memoria de ordenación

AH-E
 Área Homogénea E de
 equipamiento
 complementario

Criterios para las determinaciones de los usos e incentivos en los Equipamientos Turísticos Complementarios

Prioridad a la Renovación	Ubicación	Color
	UP-1 Franja Costera	Red
	UP-2 Ejes fondos de barranco ya acantilados (1ª Línea)	Naranja
	UP-3 Laderas contiguas a fondo de barranco	Verde claro
	UP-4 Resto de ubicaciones	Verde oscuro



Nota: se remite a la memoria de ordenación

A

Superficie total

4470 m²

En la parcela existe en la actualidad una piscina chill-out y equipamiento comercial, estas instalaciones se desarrollan en una planta. Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Media: Al ser un equipamiento que conecta con la GC-500.

- Situación geográfica. Franja Litoral: Situado en el entorno coincidente con la zona de influencia costera y próximo al borde costero.

- Morfología territorial. Valle: Se trata de una parcela situada en el fondo del barranco en una cota de movilidad peatonal y ciclista óptima para un entorno turístico.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 1, al situarse en un entorno de la franja costera y coincidente con el fondo del barranco.

Obsolescencia: Prioridad 2. Cuenta con una rehabilitación en la última década, no obstante hay edificaciones en la parcela A con un estado de conservación malo.

- Consolidación. Edificación en trama urbana consolidada: Se encuentra inmersa en el tejido de los espacios libres públicos entre la GC-500 y la Playa de Puerto Rico.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Recreativo
Uso alternativo	Equipamiento turístico complementario - Terciarios: Hostelería, y Comunitarios siempre que den servicio al uso principal turístico
Uso permitido	Terciario (máx.15%): Comercial; y aparcamientos
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
A	Recreativo	4.470,00	0,13	596,00		1 planta

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
A	Equipamiento turístico complementario - Recreativo	4.470,00	0,10	447,00	10%	-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

Será condición indispensable la adecuación de la construcción al paisaje y jardines circundantes actuando de manera que el cambio volumétrico no afecte a la vegetación de alto porte.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

C

Superficie total

6380 m²

En la actualidad existen dos construcciones de una planta dedicadas a la restauración. Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Alta: Al ser un equipamiento interconectado con la GC-500 y la GC-1.

- Situación geográfica. Franja Intermedia: Situado en el valle del barranco de Puerto Rico entre la zona de influencia costera y el nudo de la GC-1.

- Morfología territorial. Valle: Se trata de una parcela situada en el fondo del barranco en una cota de movilidad peatonal y ciclista óptima para un entorno turístico.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 2, al situarse en un entorno entre la franja costera y la franja interior y coincidente con el fondo del barranco.

Obsolescencia: Prioridad 1. Al considerarse necesaria una rehabilitación parcial o total de la edificación además de su adaptabilidad a la Ley Universal de Accesibilidad.

- Consolidación. Edificación en trama urbana consolidada: Se encuentra inmersa en el tejido de los espacios libres públicos entre la GC-500 y la Playa de Puerto Rico.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Recreativo
Uso alternativo	Equipamiento turístico complementario - Terciarios: Hostelería, y Comunitarios siempre que den servicio al uso principal turístico
Uso permitido	Terciario (máx.15%): Comercial; y aparcamientos
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
C	Recreativo	6.380,00	0,20	1.276,00	20%	1 planta

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
C	Equipamiento turístico complementario - Recreativo	6.380,00	0,10	638,00	10%	-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

Será condición indispensable la adecuación de la construcción al paisaje y jardines circundantes actuando de manera que el cambio volumétrico no afecte a la vegetación de alto porte.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

B

Superficie total

6220 m²

En la actualidad la parcela tiene un uso deportivo. Se propone un incremento de edificabilidad a aumentar en ocupación para mejoras en las instalaciones sin que ello suponga un aumento en plantas ni un cambio sustancial en la volumetría actual.

Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Alta: Al ser un equipamiento interconectado con la GC-500 y la GC-1.

- Situación geográfica. Franja Intermedia: Situado en el valle del barranco de Puerto Rico entre la zona de influencia costera y el nudo de la GC-1.

- Morfología territorial. Valle: Se trata de una parcela situada en el fondo del barranco en una cota de movilidad peatonal y ciclista óptima para un entorno turístico.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 2, al situarse en un entorno entre la franja costera y la franja interior y coincidente con el fondo del barranco.

Obsolescencia: Prioridad 4 Al considerarse sus instalaciones en un estado óptimo para su uso y disfrute.

- Consolidación. Edificación en trama urbana consolidada: Se encuentra inmersa en el tejido de los espacios libres públicos entre la GC-500 y la Playa de Puerto Rico.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Recreativo
Uso alternativo	Equipamiento turístico complementario - Comunitarios siempre que den servicio al uso principal turístico
Uso permitido	Terciario (máx.15%): Comercial y Hostelería; y aparcamientos
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
B	Centro Deportivo	6.220,00	0,10	622,00	5%	2 plantas

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
B	Equipamiento turístico complementario - Recreativo	6.220,00	0,10	622,00	10%	-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

Será condición indispensable la adecuación de la construcción al paisaje y jardines circundantes actuando de manera que el cambio volumétrico no afecte a la vegetación de alto porte.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

E

Superficie total

5100 m²

En esta parcela se encuentra el centro comercial Europa que tiene una altura de dos plantas y una ocupación del 100%.

Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Baja: Al ser un equipamiento que necesita de un viario secundario para conectar con la GC-500.

- Situación geográfica. Franja Litoral: Situado en el entorno coincidente con la zona de influencia costera y próximo al borde costero.

- Morfología territorial. Lomo: Se trata de una parcela situada en un lomo, a una cota de movilidad peatonal y ciclista con cierta dificultad para un entorno turístico.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 3, al situarse en un entorno alejado de núcleos con alto grado de actividad y en la franja interior.

Obsolescencia: Prioridad 3 Al considerarse sus instalaciones en un estado óptimo para su uso y disfrute aunque con necesidad de obras para garantizar la accesibilidad universal.

- Consolidación. Edificación en trama urbana consolidada: Se encuentra inmersa en el tejido de los espacios libres públicos de la Cornisa entre Puerto Rico y Amadores.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial
Uso alternativo	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Hostelería; y Recreativo y Comunitarios siempre que den servicio al uso principal turístico
Uso permitido	Terciario: Oficinas; y aparcamientos
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
E	Comercial	5.100,00	1,00	5.100,00		2 plantas

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
E	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial	5.100,00	0,10	510,00	10%	-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

OBSERVACIONES: Se permite la implantación de usos habitables bajo rasante que computarán a efectos de edificabilidad.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

D

Superficie total

28720 m²

En esta parcela se encuentra el centro comercial Puerto Rico que se desarrolla en dos plantas con una ocupación del 80%.

Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Alta: Al ser un equipamiento interconectado con la GC-500 y la GC-1.

- Situación geográfica. Franja Intermedia: Situado en el valle del barranco de Puerto Rico entre la zona de influencia costera y el nudo de la GC-1.

- Morfología territorial. Valle: Se trata de una parcela situada en el fondo del barranco en una cota de movilidad peatonal y ciclista óptima para un entorno turístico.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 2, al situarse en un entorno urbano principal en el eje de actividad en la franja intermedia.

Obsolescencia: Prioridad 1. Al considerarse necesaria una rehabilitación parcial o total de la edificación además de su adaptabilidad a la Ley Universal de Accesibilidad.

- Consolidación. Edificación consolidada en trama urbana: Se encuentra inmersa en el tejido de los espacios libres públicos del barranco de Puerto Rico.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial
Uso alternativo	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Hostelería; y Recreativo y Comunitarios siempre que den servicio al uso principal turístico
Uso permitido	Terciario: Oficinas; y aparcamientos
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
D	Centro Cívico y Comercial	28.720,00	1,60	45.952,00	80%	2 plantas

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
D	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial	28.720,00	0,15	4308,00	10%	-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

OBSERVACIÓN 1: Se permite la implantación de usos habitables bajo rasante que computarán a efectos de edificabilidad.

OBSERVACIÓN 2: El aparcamiento bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se deberá garantizar la cuantía mínima de aparcamientos según el uso.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

336

Superficie total

2060 m²

En esta parcela se encuentra el centro comercial Pasarela que tiene una altura de dos plantas y una ocupación del 100%.

- Movilidad. Conectividad Baja: Al ser un equipamiento que necesita de un viario secundario para conectar con la GC-500.

- Situación geográfica. Franja Litoral: Situado en el entorno coincidente con la zona de influencia costera y próximo al borde costero.

- Morfología territorial. Ladera: Se trata de una parcela situada en el cantil entre la Gc-500 y el borde litoral.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 1, al situarse en un entorno de la franja costera.

Obsolescencia: Prioridad 2. Al considerarse con un estado medio de conservación y necesaria una rehabilitación parcial o total de la edificación además de su adaptabilidad a la Ley Universal de Accesibilidad.

- Consolidación. Edificación en trama urbana consolidada: Se encuentra inmersa en el tejido urbano de Puerto Rico.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial
Uso alternativo	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Hostelería; y Recreativo y Comunitarios siempre que den servicio al uso principal turístico
Uso permitido	Terciario: Oficinas; y aparcamientos
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
336	Restaurante, cafetería y sala de fiestas	2.060,00	2,00	4.120,00	100%	2 plantas

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
336	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial	2.060,00	0,10	206,00		-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

OBSERVACIÓN 1: Se permite la implantación de usos habitables bajo rasante que computarán a efectos de edificabilidad.

OBSERVACIÓN 2: El aparcamiento bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se deberá garantizar la cuantía mínima de aparcamientos según el uso.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

CC-O

Superficie total

4475 m²

En esta parcela se encuentra un edificio de oficinas y comercial.

Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Alta: Al ser un equipamiento interconectado con la GC-500 y la GC-1.

- Situación geográfica. Franja Intermedia: Situado en el valle del barranco de Puerto Rico entre la zona de influencia costera y el nudo de la GC-1.

- Morfología territorial. Valle: Se trata de una parcela situada en el fondo del barranco en una cota de movilidad peatonal y ciclista óptima para un entorno turístico.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 2, al situarse en un entorno urbano principal en el eje de actividad en la franja intermedia.

Obsolescencia: Prioridad 1. Al considerarse necesaria una rehabilitación parcial o total de la edificación además de su adaptabilidad a la Ley Universal de Accesibilidad.

- Consolidación. Edificación en trama urbana en proceso de consolidación: Se encuentra inmersa en el tejido de los espacios libres públicos del barranco de Puerto Rico.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Oficina
Uso alternativo	-
Uso permitido	Terciario (máx. 34%): Hostelería y Comercial; y Recreativo y Comunitarios siempre que den servicio al uso principal turístico y aparcamientos.
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
CC-O	Administrativo, Social y Comercial	4.475,00	0,47	2.098,78		4 plantas

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
CC-O	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Oficina	4.475,00	0,10	447,50	20%	-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

El tipo de rasante será definida como interna referida a la calle Tomás Rocha Bosch. La altura máxima sobre rasante será de 12 metros, sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación.

Los retranqueos no son preceptivos, salvo en el linde del barranco, en que se deberá dejar un paso libre al menos de 3 metros de ancho.

OBSERVACIONES: El aparcamiento bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se deberá garantizar la cuantía mínima de aparcamientos según el uso.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

F

Superficie total

19000 m²

Se trata de una parcela deportiva en la que se desarrollan actividades como un minigolf, pistas de Tenis y equipamiento comercial.

Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Baja: Al ser un equipamiento que necesita de un viario secundario para conectar con la GC-500.

- Situación geográfica. Franja Litoral: Situado en el entorno coincidente con la zona de influencia costera y próximo al borde costero.

- Morfología territorial. Lomo: Se trata de una parcela situada en un lomo, a una cota de movilidad peatonal y ciclista con cierta dificultad para un entorno turístico.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 3, al situarse en un entorno alejado de núcleos con alto grado de actividad y en la franja interior.

Obsolescencia: Prioridad 3. Al considerarse sus instalaciones en un estado óptimo para su uso y disfrute aunque con necesidad de obras para garantizar la accesibilidad universal.

- Consolidación. Edificación en trama urbana consolidada: Se encuentra inmersa en el tejido de los espacios libres públicos de la Cornisa entre Puerto Rico y Amadores.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Recreativo
Uso alternativo	Equipamiento turístico complementario - Comunitarios siempre que den servicio al uso principal turístico
Uso permitido	Terciario (máx.15%): Comercial y Hostelería; y aparcamientos
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
F	Deportivo	19.000,00	0,20	3.800,00		1 planta

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
F	Equipamiento turístico complementario - Recreativo	19.000,00	0,10	1900,00	10%	-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

La altura máxima será de 10 metros sobre terreno natural, siempre que se trate de estructura permeable tipo pérgola. Para envolventes no permeables la altura máxima será de 5 metros.

Para el caso de estructuras permeables deberá hacerse un estudio que valore las afecciones de las vistas respecto a las parcelas colindantes para garantizar la mínima de alteración en la imagen urbana usando materiales adecuados a este efecto.

Será condición indispensable la adecuación de la construcción al paisaje y jardines circundantes.

OBSERVACIONES: El incremento de edificabilidad se materializará ampliando las instalaciones deportivas existentes que lindan con la calle Timanfaya.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

C'-C'

Superficie total
5700 m²

Se trata de una parcela sin edificar con uso comercial, que necesita ampliar su superficie comercial para adecuarse a las demandas actuales de mercado.

Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Alta: Al ser un equipamiento interconectado con la GC-1.

- Situación geográfica. Franja Interior: Situado en el valle del barranco de Puerto Rico entre el nudo de la GC-1 y el borde de la urbanización.

- Morfología territorial. Valle: Se trata de una parcela situada en el fondo del barranco en una cota de movilidad peatonal y ciclista óptima para un entorno turístico.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 3, al situarse en un entorno urbano principal en el eje de actividad en la franja interior.

Obsolescencia: Prioridad 4. Al ser una parcela sin edificar.

- Consolidación. Renovación edificatoria/uso: Se trata de una parcela sin edificar.

Esta actuación forma parte de los suelos a incorporar desde el PMM por su situación estratégica como equipamiento turístico complementario por la necesidad de dotar y recalificar el ámbito turístico.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial
Uso alternativo	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Hostelería y oficinas; y Recreativo y Comunitarios siempre que den servicio al uso principal turístico
Uso permitido	Aparcamientos
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
C'-C'	Comercial, Social y de Oficinas	5.700,00	0,35	1.995,00	25%	2 plantas

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
C'-C'	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial	5.700,00	0,10	570,00	35%	-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

El tipo de rasante será definida como externa referida a la calle Madrid. La altura máxima sobre rasante será de 8 metros, sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación.

Los retranqueos no son preceptivos, salvo en el linde del barranco, en que se deberá dejar un paso libre al menos de 3 metros de ancho.

Se tratará la cubierta como si se tratara de un espacio libre sobretodo en los casos que quede en un plano visible o transitible desde la calle.

El aparcamiento se colocará preferiblemente bajo rasante para evitar la percepción de playas de aparcamiento desde la calle, si no es posible, se mitigará el impacto visual colocando pantallas visuales con de vegetación de alto porte o solución similar.

OBSERVACIONES: El aparcamiento bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se deberá garantizar la cuantía mínima de aparcamientos según el uso.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

CD-2

Superficie total

3910 m²

Se trata de una parcela deportiva que contiene varias pistas de Tenis y equipamiento comercial.

Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Media: Al ser un equipamiento conectado con la GC-500.

- Situación geográfica. Franja Intermedia: Situado en el valle del barranco de Agua la Perra en la franja interior del mismo.

- Morfología territorial. Valle: Se trata de una parcela situada en el fondo del barranco en una cota de movilidad peatonal y ciclista media para un entorno turístico.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 3, al situarse en un entorno urbano en un eje de actividad secundario en la franja intermedia.

Obsolescencia: Prioridad 3. Al considerarse sus instalaciones en un estado óptimo para su uso y disfrute aunque con necesidad de obras para garantizar la accesibilidad universal.

- Consolidación. Edificación en trama urbana en proceso de consolidación: Se encuentra inmersa en el tejido de los espacios libres públicos del barranco de Agua la Perra.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Recreativo
Uso alternativo	Equipamiento turístico complementario - Comunitarios siempre que den servicio al uso principal turístico
Uso permitido	Terciario (máx.15%): Comercial y Hostelería; y aparcamientos
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
CD-2	Centro Deportivo	3.910,00	0,15	586,50		1 planta

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
CD-2	Equipamiento turístico complementario - Recreativo	3.910,00	0,10	391,00	10%	-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

Al menos un 25% del espacio libre privado se ajardinará con vegetación, de porte medio alto.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

25D

Superficie total

6200 m²

Se trata de una parcela deportiva que se encuentra desmontada pero si edificar.

Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Media: Al ser un equipamiento conectado con la GC-500.

- Situación geográfica. Franja Intermedia: Situado en el valle de Amadores.

- Morfología territorial. Valle: Se trata de una parcela situada en el fondo del barranco en una cota de movilidad peatonal y ciclista media para un entorno turístico.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 3, al situarse en un entorno urbano en un eje de actividad secundario en la franja intermedia.

Obsolescencia: Prioridad 4. Al ser una parcela sin edificar.

- Consolidación. Renovación edificatoria/uso: Se trata de una parcela sin edificar.

Esta actuación forma parte de los suelos a incorporar desde el PMM por su situación estratégica como equipamiento turístico complementario por la necesidad de dotar y recalificar el ámbito turístico.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Recreativo
Uso alternativo	Equipamiento turístico complementario - Comunitarios siempre que den servicio al uso principal turístico
Uso permitido	Terciario (máx.15%): Comercial y Hostelería; y aparcamientos
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
25D	Deportivo	6.200,00	0,10	620,00		1 planta

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
25D	Equipamiento turístico complementario - Recreativo	6.200,00	0,10	620,00	10%	-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

La altura máxima será de 10 metros sobre terreno natural, siempre que se trate de una estructura permeable tipo pérgola. Para envolventes no permeables la altura máxima será de 7 metros.
Al menos un 25% del espacio libre privado se ajardinará con vegetación, de porte medio alto.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

LOTE9+6BIS

Superficie total

7000 m²

En la actualidad es una parcela residencial según planeamiento en la que se encuentra un depósito de coches.

Dada la posición estratégica de la parcela (a la entrada a Puerto Rico desde el Enlace con la GC-1). Se trata de establecer una nueva fachada hacia la Avenida Tomás Roca Bosch.

Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Alta: Al ser un equipamiento interconectado con la GC-500 y la GC-1.

- Situación geográfica. Franja Intermedia: Situado en el valle del barranco de Puerto Rico entre la zona de influencia costera y el nudo de la GC-1.

- Morfología territorial. Valle: Se trata de una parcela situada en el fondo del barranco en una cota de movilidad peatonal y ciclista óptima para un entorno turístico.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 2, al situarse en un entorno urbano principal en el eje de actividad en la franja intermedia.

Obsolescencia: Prioridad 4. Al ser una parcela sin edificar.

- Consolidación. Renovación edificatoria/uso: Se trata de una parcela sin edificar.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial
Uso alternativo	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Hostelería y oficinas; y Recreativo y Comunitarios siempre que den servicio al uso principal turístico
Uso permitido	Aparcamientos
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
LOTE9+6BIS	Equipamiento turístico complementario - Comercial, Oficina y Hostelería	7.000,00	0,65	4.550,00	40%	2 plantas

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
LOTE9+6BIS	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial	7.000,00	0,15	1050,00	20%	-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

La altura máxima será de 10 metros sobre rasante aunque excepcionalmente podrán aparecer volúmenes para la salida de ascensores y escaleras. El tipo de rasante será la definida como interna.

Dicho retranqueo podrá ser ocupado por la edificación bajo rasante de la acera. A ejes medianeros se dejarán 3 metros de retranqueo.

Deberá haber un retranqueo mínimo de 1,5 metros que garantice el paso peatonal de un ancho de 3,5 metros incluyendo la acera existente.

El aparcamiento se colocará preferiblemente bajo rasante para evitar la percepción de playas de aparcamiento desde la calle, si no es posible, se mitigará el impacto visual colocando pantallas visuales con vegetación de alto porte o solución similar.

OBSERVACIONES: El aparcamiento bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se deberá garantizar la cuantía mínima de aparcamientos según el uso.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

ANCORA

Superficie total
15230 m²

Se trata de un centro comercial en uso con una imagen obsoleta y una estructura laberíntica ubicado en Arguineguín.

Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Media: Al ser un equipamiento que conecta con la GC-500.

- Situación geográfica. Franja Litoral: Situado en el entorno coincidente con la zona de influencia costera y próximo al borde costero.

- Morfología territorial. Ladera: Se trata de una parcela situada en el borde entre la urbanización de Arguineguín y la GC-500.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 1, al situarse en un entorno de la franja costera y coincidente con una parcela en uno de los accesos a la ciudad turística.

Obsolescencia: Prioridad 1. Es necesaria una rehabilitación parcial o integral para actualizar su modelo además de necesitar adaptar sus recorridos para cumplir la Ley Universal de Accesibilidad.

- Consolidación. Emplazamiento singular: Se trata de una parcela singular en un borde urbano que colmata la trama.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial
Uso alternativo	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Hostelería; y Recreativo y Comunitarios siempre que den servicio al uso principal turístico
Uso permitido	Terciario: Oficinas; y aparcamientos
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
ANCORA	Comercial	15.230,00	0,29	4.416,70		2 plantas

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
ANCORA	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial	15.230,00	0,20	3046,00	20%	-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

OBSERVACIONES: El aparcamiento bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se deberá garantizar la cuantía mínima de aparcamientos según el uso.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

122

Superficie total

2600 m²

Se trata de una parcela comercial que en la actualidad se encuentra sin edificar.

Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Media: Al ser un equipamiento que conecta con la GC-500.
- Situación geográfica. Franja Litoral: Situado en el entorno coincidente con la zona de influencia costera y próximo al borde costero.
- Morfología territorial. Ladera: Se trata de una parcela situada en el borde entre la urbanización de Arguinegún y la GC-500.
- Prioridad de renovación. Ubicación: Prioridad 1, al situarse en un entorno de la franja costera y coincidente con un acceso a la costa.
- Obsolescencia: Prioridad 4. Al ser una parcela sin edificar.
- Consolidación. Renovación edificatoria / uso: Se trata de una parcela sin edificar.

Esta actuación forma parte de los suelos a incorporar desde el PMM por su situación estratégica como equipamiento turístico complementario por la necesidad de dotar y recalificar el ámbito turístico.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Terciario (superficie máxima 2.000 m ²) : Hostelería y Comercial
Uso alternativo	Equipamiento turístico complementario - Terciario: oficinas; y Recreativo y Comunitarios siempre que den servicio al uso principal turístico.
Uso permitido	Aparcamientos
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
122	Comercial, administrativo y aparcamientos	2.600,00	0,50	1.300,00	50%	1 planta

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
122	Equipamiento turístico complementario - Terciario (superficie máxima 2.000 m ²) : Hostelería y Comercial	2.600,00	0,50	1300,00	50%	-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

La edificación deberá retranquearse 16,50 metros con respecto al eje de la GC-500 y 4 metros al resto de las calles. También deberán respetarse los retranqueos de muros de 14,75 metros al eje de la GC-500. Deberán materializar como mínimo 150 plazas de aparcamiento de uso público independiente de su titularidad. Deberán entenderse dichas determinaciones independientes de los requerimientos de aparcamientos que se determinen en normativa en función de las condiciones de uso que se materialicen. Se mantienen las reservas de suelo obligatorias adscritas a esta parcela (251,05 m²) al igual que cualquier otra determinación vigente que no se refiera a los incentivos del presente Plan de Modernización. OBSERVACIONES: El aparcamiento bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se deberá garantizar la cuantía mínima de aparcamientos según el uso.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

- El acabado de las fachadas se realizará con materiales ligeros, que ayuden a aminorar el efecto volumétrico del edificio.
- Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.
- La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar contaminación lumínica.
- Los paramentos exteriores deben integrarse paisajísticamente mediante un cromatismo que los mimetice con el entorno.
- Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

24C

Superficie total

1000 m²

Se trata de un centro comercial en desuso debido a la lejanía con respecto a los complejos del núcleo y a un tamaño pequeño que le impide implementar una oferta lo suficientemente atractiva para atraer a los clientes.

Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Media: Al ser un equipamiento conectado con la GC-500.

- Situación geográfica. Franja Intermedia: Situado en el valle de Amadores.

- Morfología territorial. Valle: Se trata de una parcela situada en el fondo del barranco en una cota de movilidad peatonal y ciclista media para un entorno turístico.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 3, al situarse en un entorno urbano en un eje de actividad secundario en la franja intermedia.

Obsolescencia: Prioridad 3. Al encontrarse en buen estado para considerarse apta para su uso.

- Consolidación. Edificación en trama urbana en proceso de consolidación: Se encuentra inmersa en el tejido de los espacios libres públicos del barranco de Amadores y forma parte de su eje verde.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial
Uso alternativo	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Hostelería; y Recreativo y Comunitarios siempre que den servicio al uso principal turístico
Uso permitido	Terciario: Oficinas; y aparcamientos
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
24C	Comercial	1.000,00	0,70	700,00		2 plantas

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
24C	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial	1.000,00	0,40	400,00		-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

La altura máxima sobre rasante podrá alcanzar los 7 metros. El incremento de edificabilidad podrá materializarse en usos habitables bajo rasante.

OBSERVACIONES: El aparcamiento bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se deberá garantizar la cuantía mínima de aparcamientos según el uso.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

UCD3

Superficie total

7600 m²

Estas naves industriales fueron concebidas para servicios generales complementarios a la actividad turística como apoyatura a la actividad en sí.

Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Alta: Al ser un equipamiento interconectado con la GC-1.

- Situación geográfica. Franja Interior: Situado en el valle del barranco de Puerto Rico entre el nudo de la GC-1 y el borde de la urbanización.

- Morfología territorial. Valle: Se trata de una parcela situada en el fondo del barranco en una cota de movilidad peatonal y ciclista óptima para un entorno turístico.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 3, al situarse en un entorno urbano principal en el eje de actividad en la franja interior.

Obsolescencia: Prioridad 3. Al encontrarse en buen estado para considerarse apta para su uso.

-Consolidación. Edificación en trama urbana en proceso de consolidación: Se encuentra inmersa en el barranco de Puerto Rico y forma parte de su eje verde.

Esta actuación forma parte de los suelos a incorporar desde el PMM por su situación estratégica como equipamiento turístico complementario por la necesidad de dotar y requalificar el ámbito turístico.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Terciario : Terciario de servicios
Uso alternativo	Equipamiento turístico complementario - Comunitario
Uso permitido	Aparcamientos
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
UCD3	Usos complementarios diversos	7.600,00	0,60	4.560,00	60%	1 planta

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
UCD3	Equipamiento turístico complementario - Terciario : Terciario de servicios	7.600,00	0,00	0,00		-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

La altura permitida será de una planta, con la posibilidad de un altillo, que compute edificabilidad, ocupando el 50% de la superficie cubierta como máximo.

El tipo de rasante será la definida como externa y la altura máxima sobre esta será de 7 metros a los aleros.

La cubierta tendrá una pendiente del 30%.

OBSERVACIONES: No se permiten incrementos de edificabilidad.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

UCD2

Superficie total

7728 m²

Estas naves industriales fueron concebidas para servicios generales complementarios a la actividad turística como apoyatura a la actividad en sí.

Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Alta: Al ser un equipamiento interconectado con la GC-1.

- Situación geográfica. Franja Interior: Situado en el valle del barranco de Puerto Rico entre el nudo de la GC-1 y el borde de la urbanización.

- Morfología territorial. Valle: Se trata de una parcela situada en el fondo del barranco en una cota de movilidad peatonal y ciclista óptima para un entorno turístico.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 3, al situarse en un entorno urbano principal en el eje de actividad en la franja interior.

Obsolescencia: Prioridad 3. Al encontrarse en buen estado para considerarse apta para su uso.

-Consolidación. Edificación en trama urbana en proceso de consolidación: Se encuentra inmersa en el barranco de Puerto Rico y forma parte de su eje verde.

Esta actuación forma parte de los suelos a incorporar desde el PMM por su situación estratégica como equipamiento turístico complementario por la necesidad de dotar y recalificar el ámbito turístico.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Terciario : Terciario de servicios
Uso alternativo	Equipamiento turístico complementario - Comunitario
Uso permitido	Aparcamientos
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
UCD2	Usos complementarios diversos	7.728,00	0,60	4.636,80	60%	1 planta

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
UCD2	Equipamiento turístico complementario - Terciario : Terciario de servicios	7.728,00	0,00	0,00		-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

La altura permitida será de una planta, con la posibilidad de un altillo, que compute edificabilidad, ocupando el 50% de la superficie cubierta como máximo.

El tipo de rasante será la definida como externa y la altura máxima sobre esta será de 7 metros a los aleros.

La cubierta tendrá una pendiente del 30%.

OBSERVACIONES: No se permiten incrementos de edificabilidad.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

UCD1

Superficie total

12500 m²

Estas naves industriales fueron concebidas para servicios generales complementarios a la actividad turística como apoyatura a la actividad en sí.

Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Alta: Al ser un equipamiento interconectado con la GC-1.

- Situación geográfica. Franja Interior: Situado en el valle del barranco de Puerto Rico entre el nudo de la GC-1 y el borde de la urbanización.

- Morfología territorial. Valle: Se trata de una parcela situada en el fondo del barranco en una cota de movilidad peatonal y ciclista óptima para un entorno turístico.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 3, al situarse en un entorno urbano principal en el eje de actividad en la franja interior.

Obsolescencia: Prioridad 3. Al encontrarse en buen estado para considerarse apta para su uso.

-Consolidación. Edificación en trama urbana en proceso de consolidación: Se encuentra inmersa en el barranco de Puerto Rico y forma parte de su eje verde.

Esta actuación forma parte de los suelos a incorporar desde el PMM por su situación estratégica como equipamiento turístico complementario por la necesidad de dotar y requalificar el ámbito turístico.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

Uso principal	Equipamiento turístico complementario - Terciario : Terciario de servicios
Uso alternativo	Equipamiento turístico complementario - Comunitario
Uso permitido	Aparcamientos
Uso prohibido	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela (m ² s)	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
UCD1	Usos complementarios diversos	12.500,00	0,60	7.500,00	60%	1 planta

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie máxima edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
UCD1	Equipamiento turístico complementario - Terciario : Terciario de servicios	12.500,00	0,00	0,00		-

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

La altura permitida será de una planta, con la posibilidad de un altillo, que compute edificabilidad, ocupando el 50% de la superficie cubierta como máximo.

El tipo de rasante será la definida como externa y la altura máxima sobre esta será de 7 metros a los aleros.

La cubierta tendrá una pendiente del 30%.

OBSERVACIONES: No se permiten incrementos de edificabilidad.

Determinaciones ambientales

MEDIDAS CORRECTORAS

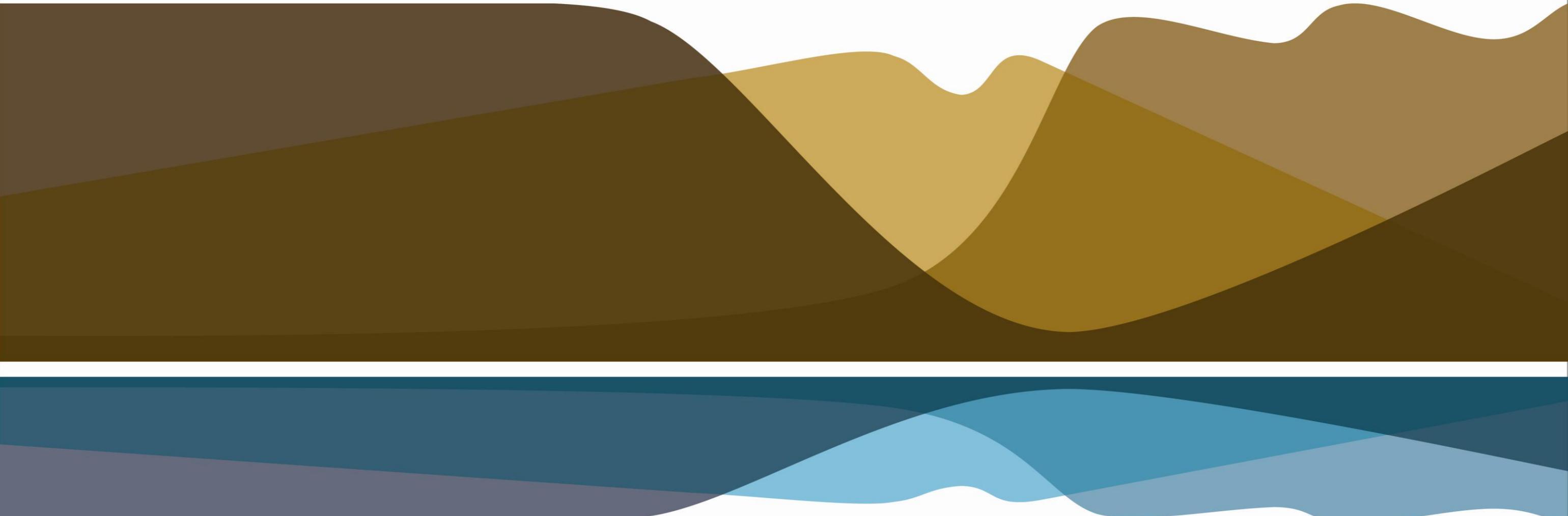
A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Cesión por incremento de aprovechamiento	El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del artículo 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m ² s/Uda	Plusvalías	15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica
---	---	-------------------	--

PLAN DE MODERNIZACION, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD Costa

Mogán
LIVE THE *sun*LIGHT



ACTUACIONES DE DOTACIÓN

AD-01
AD-02
AD-03

AD-01

Superficie total

4040 m²

En la actualidad se trata de una parcela sin edificar donde se preveía un equipamiento dedicado a Restaurantes y piscina. La parcela se encuentra en medio de un espacio libre que forma parte del eje de espacios verdes del barranco Agua la Perra.

- Movilidad. Conectividad Media: Al ser un equipamiento conectado con la GC-500.

- Situación geográfica. Franja Intermedia: Situado en el valle del barranco de Agua la Perra en la franja interior del mismo.

- Morfología territorial. Valle: Se trata de una parcela situada en el fondo del barranco en una cota de movilidad peatonal y ciclista media para un entorno turístico.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 2, al situarse en un entorno urbano principal en el eje de actividad en la franja intermedia.

Obsolescencia: Prioridad 4. Al ser una parcela sin edificar.

- Consolidación. Renovación edificatoria/uso: Se trata de una parcela sin edificar.

Foto aérea



Estado actual



Condiciones de uso

	Uso principal	Uso alternativo	Uso permitido	Uso prohibido
RP	Equipamiento Turístico Complementario – Terciario (máximo 50%): Hostelería; y Recreativo.	Equipamiento turístico complementario - Comunitario siempre que den servicio al uso principal turístico.	Aparcamientos.	Todos los restantes

Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
RP	Restaurante	2.020,00	0,15	303,00		1 planta
Rpbis	Piscina y usos afines	2.020,00	0,15	303,00		1 planta

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie max. edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
RP	Equipamiento Turístico Complementario – Terciario (máximo 50%): Hostelería; y Recreativo.	4.040,00	---	1616,00	20%	-
Incremento global para la actuación de dotación		4.040,00	0,40	1616,00		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de la parcela	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
RP	Equipamiento Turístico Complementario – Terciario (máximo 50%): Hostelería; y Recreativo.	3.442,08	0,65	2.222,00		2 plantas

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

Los límites de la edificación se recogen en el plano O-07_2 Ordenación Pormenorizada.

Al menos un 50% del espacio libre privado se ajardinará con vegetación, de la cual un 25% será de porte medio alto.

OBSERVACIÓN 1: Se permite una planta de semisótano computando a efectos de edificabilidad sólo aquella parte dedicada a usos habitables.

OBSERVACIÓN 2: El aparcamiento bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se deberá garantizar la cuantía mínima de aparcamientos según el uso.

Cálculo de las cesiones obligatorias de dotación

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie edificable	Coefficiente de uso	Coefficiente de localización	Aprovechamiento global	Cesión de suelo
RP	Restaurante	303,00	0,81	0,79	194,49	
Rpbis	Piscina y usos afines	303,00	0,56	0,79	135,05	
TOTAL		606,00			329,54	
RP propuesta	Equipamiento Turístico Complementario – Terciario (máximo 50%): Hostelería; y Recreativo.	1.111,00	0,81	0,79	713,12	298,96
Rpbis propuesta	Equipamiento Turístico Complementario – Terciario (máximo 50%): Hostelería; y Recreativo.	1.111,00	0,56	0,79	495,19	298,96
TOTAL propuesta		2222,00			1208,32	597,92

INCREMENTO

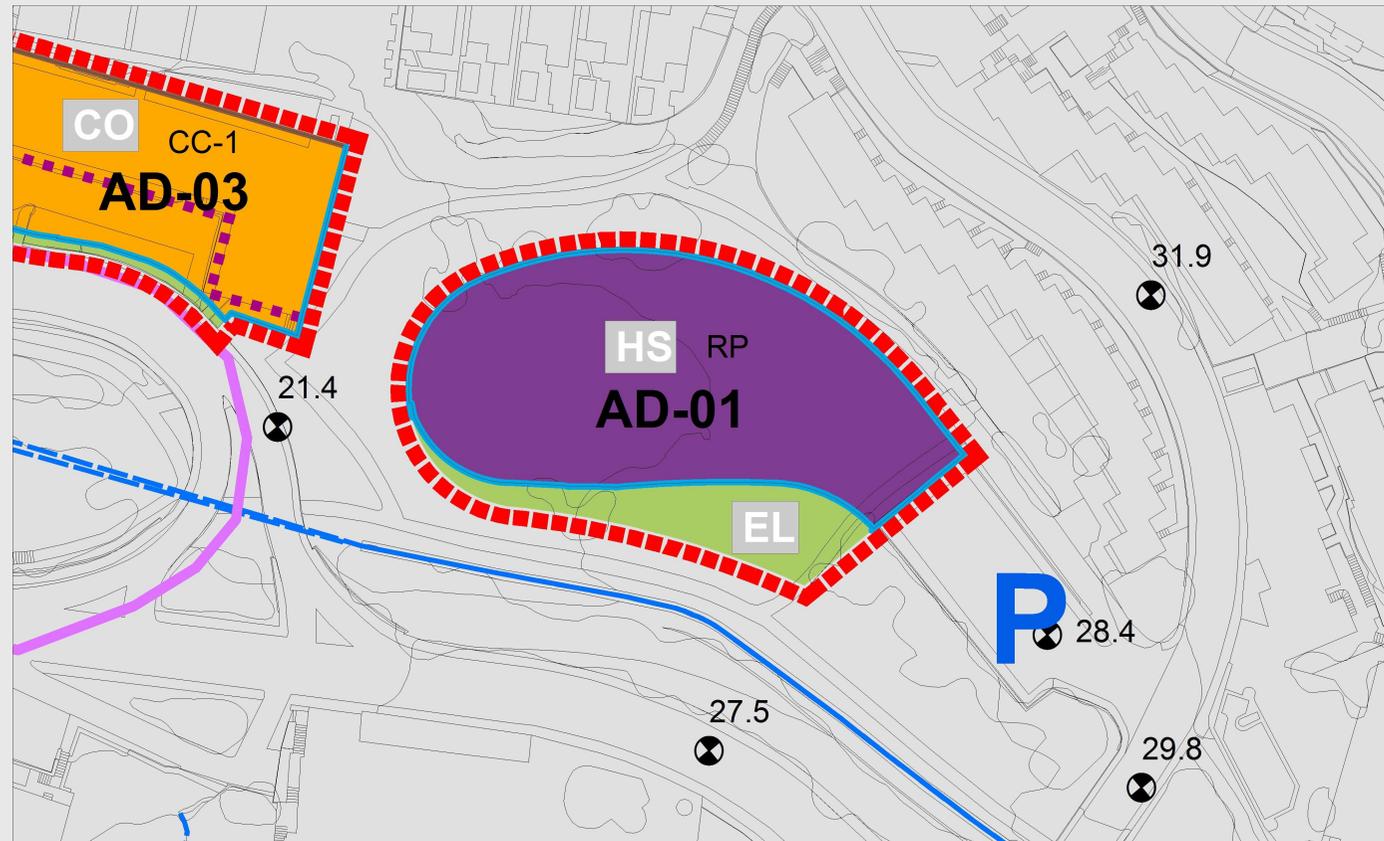
1.616,00

878,78

AD-01

Detalle del plano
O-07 Ordenación

Se desarrolla esta actuación con la finalidad de reforzar el potencial desarrollo del eje de actividad del Barranco Agua La Perra. A lo largo del eje del barranco se desarrolla un posible trayecto que discurra por áreas ya ajardinadas, tanto públicas como privadas. Es importante ampliar al máximo el espacio dedicado al esparcimiento y generar actividades vinculadas con que amplíen las posibilidades dentro de los equipamientos turísticos complementarios. Se incorpora un incremento de edificabilidad y se diversifican los usos, para el desarrollo de la pieza, materializando las obligaciones en un suelo contiguo a espacios libres públicos, para desarrollar un corredor verde.



Medidas correctoras. Determinaciones ambientales

A. Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Sistema de ejecución	Privado
Plazos	Los referidos en el Art. 46 Plazos de Ejecución de la Normativa del Plan

Cesión por incremento de aprovechamiento

El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del art. 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m²s/Uda, conforme al que se establecen las cesiones de suelo correspondientes en la presente ficha

Plusvalías 15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica

AD-02

Superficie total

37200 m²

Se trata de la reconfiguración de un parque acuático en desuso y de la parcela T dedicada a uso religioso y cuya construcción ha quedado abandonada en la fase de cimentación.

Se desarrolla en gran parte en el fondo del barranco y otra parte en la ladera donde están los toboganes de la atracción, entendiéndose que la parcela inicial tiene una pequeña parte de su superficie coincidente con el cause del barranco.

Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Alta: Al ser un equipamiento interconectado con la GC-500 y la GC-1.

- Situación geográfica. Franja Intermedia: Situado en el valle del barranco de Puerto Rico entre la zona de influencia costera y el nudo de la GC-1.

- Morfología territorial. Valle: Se trata de una parcela situada en el fondo del barranco en una cota de movilidad peatonal y ciclista óptima para un entorno turístico.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 2, al situarse en un entorno urbano principal en el eje de actividad en la franja intermedia.

Obsolescencia: Prioridad 4. Al ser una parcela sin edificar.

- Consolidación. Renovación edificatoria/uso: Se trata de una parcela sin edificar.

Foto aérea



Estado actual



Determinaciones urbanísticas

PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
PD	Deportivo y Social	34.000,00	0,10	3.400,00		2 plantas
T	Religioso	3.200,00	0,75	2.400,00	60%	1 planta

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie max. edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
PD	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial	34.000,00	---	11628,00		-
T	Equipamiento turístico complementario - Comunitario - Religioso	3.200,00	---	-1728,00		-
Incremento global para la actuación de dotación		37.200,00	0,27	9900,00		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de la parcela	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
PD	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial	32.283,00	0,47	15.028,00	62%	2 plantas
T	Equipamiento turístico complementario - Comunitario - Religioso	675,00	1,00	672,00	100%	1 planta

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

Los límites de la edificación se recogen en el plano O-07_2 Ordenación pormenorizada. Se establecen retranqueos de 3 metros a la calle Tomás Roca Boch. En el linde del barranco se dejará un retranqueo de 5 metros de ancho.

La altura máxima para las parcelas T y PD será de 10 metros, sin perjuicio de que puedan aparecer elementos ornamentales propios del uso de mayor altura.

Al menos un 50% del espacio libre privado se ajardinará con vegetación, de la cual un 25% será de porte medio alto. Deberá dejarse un paseo longitudinal de 8 metros de ancho a lo largo de la parcela para conectar los distintos espacios libres públicos.

El aparcamiento se colocará preferiblemente bajo rasante para evitar la percepción de playas de aparcamiento desde la calle, si no es posible, se mitigará el impacto visual colocando pantallas visuales con vegetación de alto porte o solución similar.

Las determinaciones de ordenación deberán aplicarse de conformidad a los actos de gestión y ejecución habilitantes otorgados en el desarrollo y ejecución de los mismos.

Las presentes determinaciones requieren la revisión de los actos en el registro, para el cambio de titularidad de los suelos conforme a la ordenación prevista en el plan.

OBSERVACIÓN 1: Para el caso de desarrollarse una propuesta conjunta sobre las parcelas PDa, PDb y PDc la superficie edificable conjunta de las parcelas PDa y PDb será de 13.178 m²c y la parcela PDc no superará la superficie fijada de 1.850,00 m²c.

OBSERVACIÓN 2: El aparcamiento bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se deberá garantizar la cuantía mínima de aparcamientos según el uso.

Cálculo de las cesiones obligatorias de dotación

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie edificable	Coefficiente de uso	Coefficiente de localización	Aprovechamiento global	Cesión de suelo
PD	Deportivo y Social	3.400,00	0,56	0,79	1.515,44	
T	Religioso	2.400,00	0,56	0,79	1.069,72	
TOTAL		5800,00			2585,16	
PD propuesta	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial	15.028,00	0,81	0,79	9646,10	4.302,36
T propuesta	Equipamiento turístico complementario - Comunitario - Religioso	672,00	0,56	0,79	299,52	-639,36
TOTAL propuesta		15700,00			9945,62	3.663,00

AD-02

Detalle del plano O-07 Ordenación

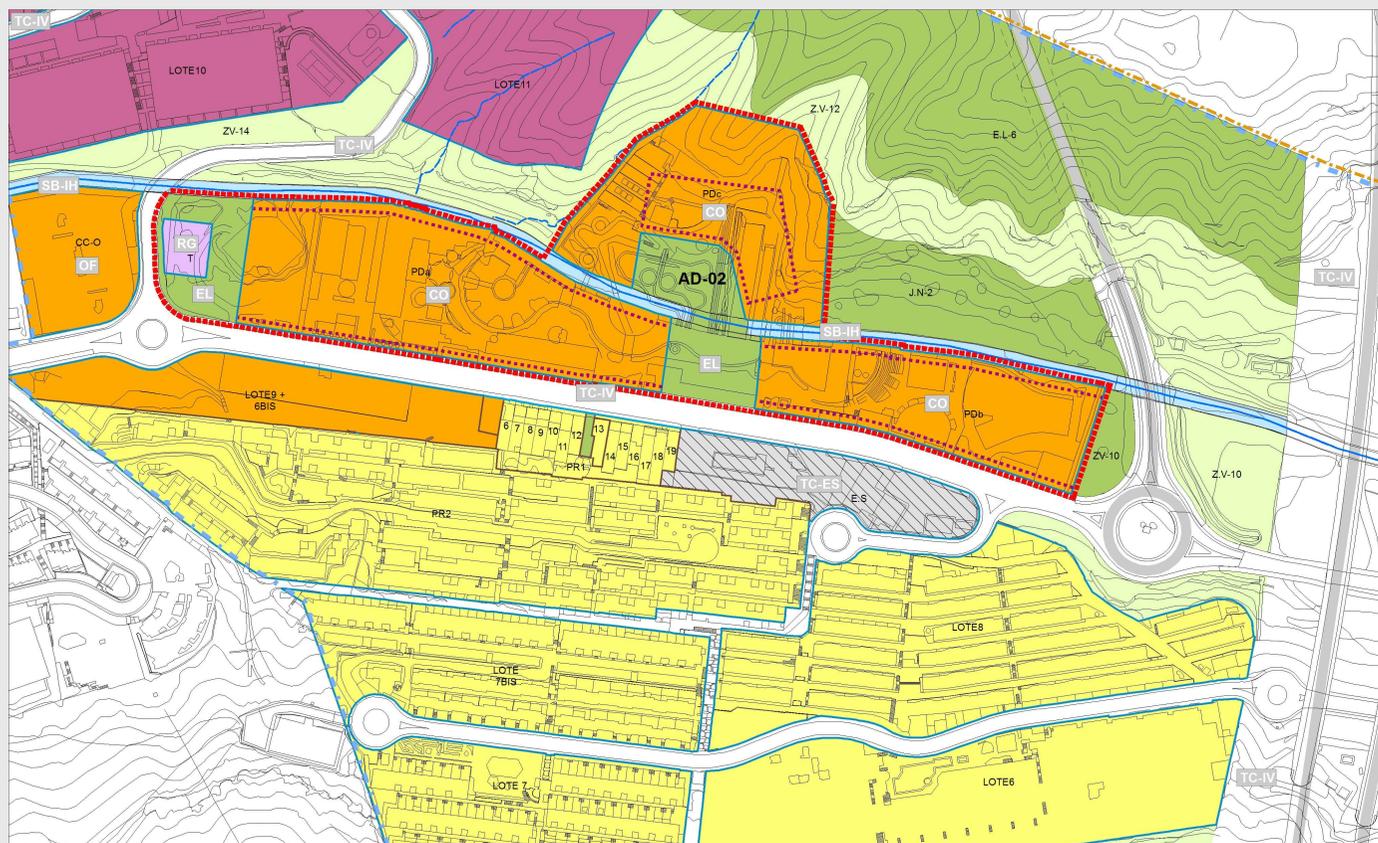
Se desarrolla una propuesta para la puesta en uso de una gran parcela en el Barranco de Puerto Rico. Se configura como la oportunidad para incorporar un gran equipamiento comercial y de ocio, así como dotarlo de la posibilidad de cualquier otro uso que redunde en la regeneración de un espacio urbano obsoleto. La nueva entrada a Puerto Rico, hace que, esta actuación se conforme como la puerta de entrada al núcleo turístico. Dada las dimensiones del suelo, esta actuación propicia la incorporación de espacio libre público/plazas, que configuran ciudad huyendo de los desarrollos de equipamientos tradicionales como máquinas de ocio. Dentro de la actuación se unen, una parcela pública que cambia una configuración, respetando la superficie de 2.100 m², más centralizada con un paseo peatonal que desembarca en una plaza unida a otro espacio público cruzando el barranco. Se culmina la ejecución pendiente de un centro ecuménico que ha pasado años semiconstruido. Se trata de una cuestión de oportunidad conseguir espacios urbanos de calidad en un eje de actividad degradado y con necesidad de regeneración.

El proyecto que se desarrolle estará sujeto a la autorización del Consejo Insular de Aguas.

INCREMENTO

9.900,00

7.360,46



Medidas correctoras. Determinaciones ambientales

- Se deberá observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.
- Integración paisajística de parámetros exteriores mediante un cromatismo adecuado que los mimetice con el entorno.
- La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar contaminación lumínica.
- La totalidad de los espacios ajardinados lo serán con especies potenciales de la zona o con otras exóticas adaptadas a las características ambientales existentes y frecuentes en el entorno.
- Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Sistema de ejecución	Privado
Plazos	Los referidos en el Art. 46 Plazos de Ejecución de la Normativa del Plan

Cesión por incremento de aprovechamiento

El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del art. 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m²/s/Uda, conforme al que se establecen las cesiones de suelo correspondientes en la presente ficha

Plusvalías 15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica

AD-03

Superficie total
6976 m²

En la actualidad se trata de una parcela ajardinada, donde el planeamiento vigente preveía un equipamiento dedicado al uso deportivo.

La parcela se encuentra en medio de un espacio libre que forma parte del eje de espacios verdes del barranco Agua la Perra. Y una parcela donde se ubica el centro comercial Las Olas.

Sus determinaciones para los usos a implantar e incremento de edificabilidad por cada uno de los criterios son:

- Movilidad. Conectividad Media: Al ser un equipamiento conectado con la GC-500.

- Situación geográfica. Franja Intermedia: Situado en el valle del barranco de Agua la Perra en la franja interior del mismo.

- Morfología territorial. Ladera: Se trata de una parcela situada en el cantil entre el barranco de Agua la Perra y las parcelas de alojamiento turístico colindantes.

Su situación en ladera se percibe bastante integrada con su entorno debido a su masa verde.

- Prioridad de renovación.

Ubicación: Prioridad 2, al situarse en un entorno urbano principal en el eje de actividad en la franja intermedia.

Obsolescencia: Prioridad 3. Al ser una parcela sin edificar y un centro comercial obsoleto.

- Consolidación. Renovación edificatoria/uso: Se trata de una parcela sin edificar.

Foto aérea



Estado actual



Determinaciones urbanísticas PLANEAMIENTO VIGENTE

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
CC-1	Centro Comercial	1.916,00	1,00	1.916,00		2 plantas
CD-1	Centro Deportivo	5.060,00	0,25	1.265,00		2 plantas

INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Incentivo de edificab. máx.	Superficie max. edificable	Incentivo de ocupación máx.	Altura máxima
CC-1	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial	1.916,00	---	0,00		-
CD-1	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial	5.060,00	---	2232,32		-
Incremento global para la actuación de dotación		6.976,00	0,32	2232,32		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie de la parcela	Coefficiente de edificabilidad	Superficie max. edificable	Ocupación	Altura máxima
CC-1	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial	2.556,00	0,75	1.916,00		2 plantas
CD-1	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial	3.594,04	0,97	3.497,32		2 plantas

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

Los límites de la edificación se recogen en el plano O-07_2 Ordenación pormenorizada.

Deberá de mantener una separación mínima a linderos de 2 metros.

Al menos un 50% del espacio libre privado se ajardinará con vegetación, de la cual un 25% será de porte medio alto.

Los usos a implantar deberán reservar un paso libre de 5 metros en el borde de la vía para garantizar el tránsito a lo largo del eje de actividad hacia el equipamiento superior.

Se deberán reubicar las plazas de aparcamiento público existente.

Las presentes determinaciones requieren la revisión de los actos en el registro, para el cambio de titularidad de los suelos conforme a la ordenación prevista en el plan.

OBSERVACIÓN 1: Se permite la implantación de usos habitables bajo rasante que computarán a efectos de edificabilidad. El aparcamiento bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

OBSERVACIÓN 2: El aparcamiento bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se deberá garantizar la cuantía mínima de aparcamientos según el uso.

Cálculo de las cesiones obligatorias de dotación

Denominación	Uso pormenorizado	Superficie edificable	Coefficiente de uso	Coefficiente de localización	Aprovechamiento global	Cesión de suelo
CC-1	Centro Comercial	1.916,00	0,81	0,79	1.229,83	
CD-1	Centro Deportivo	1.265,00	0,56	0,79	563,83	
TOTAL		3181,00			2041,80	
CC-1 propuesta	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial	1.916,00	0,81	0,79	1229,83	0,00
CD-1 propuesta	Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial	3.497,32	0,81	0,79	2244,84	825,96
TOTAL propuesta		5413,32			3474,67	825,96

INCREMENTO

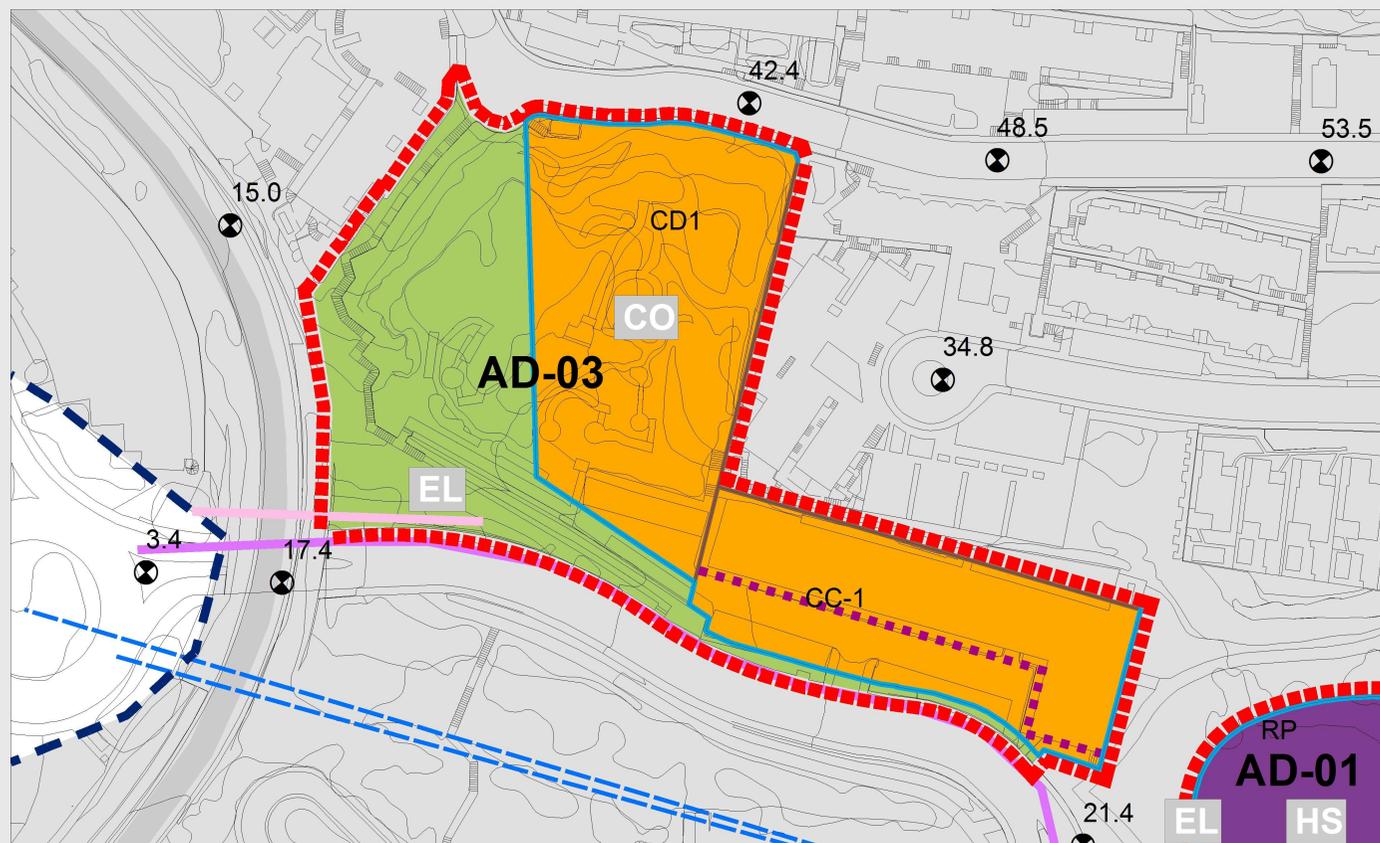
2.232,32

1.432,87

AD-03

Detalle del plano
O-07 Ordenación

Esta Actuación de Dotación complementa la AD-1, dado que ambas inciden en el eje del barranco Agua La Perra. Por un lado se propiciará la renovación de un equipamiento comercial con su ampliación unida a la existente y de este modo se consigue un espacio libre público constituido por un espacio libre existente, la reubicación de una superficie de parking contigua a este espacio libre y finalmente el suelo de cesión obligatoria. Se consigue un espacio desde el que arranca el eje del barranco, conectando la parte alta con el fondo, se aprovecha que ya existen árboles de porte para poder incorporar un espacio libre para actividades lúdicas.



Medidas correctoras. Determinaciones ambientales

- 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.
- La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar contaminación lumínica.
- Los paramentos exteriores deben integrarse paisajísticamente mediante un cromatismo que los mimetice con el entorno.
- Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en el Capítulo V, de Medidas de Protección, de la Normativa del presente Plan de Modernización, que sean de aplicación a la actuación.

Cumplimiento de deberes según art. 4.2 de la normativa

Sistema de ejecución	Privado
Plazos	Los referidos en el Art. 46 Plazos de Ejecución de la Normativa del Plan

Cesión por incremento de aprovechamiento

El cálculo de cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento se ha estimado a la totalidad del ámbito de actuación en aplicación del art. 36 del TR-Lotenc '00, resultando de aplicación un coeficiente de 0,47 m²s/Uda, conforme al que se establecen las cesiones de suelo correspondientes en la presente ficha

Plusvalías 15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica