

PLAN DE MODERNIZACION, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD



NORMATIVA





ÍNDICE

CAPÍTULO I	5
DISPOSICIONES GENERALES	5
Artículo 1. Objeto y finalidad.....	5
Artículo 2. Ámbito de Actuación.....	5
Artículo 3. Alcance y vigencia.....	5
Artículo 4. Naturaleza de las actuaciones.....	6
Artículo 5. Incentivos.....	8
Artículo 6. Actuaciones en el espacio público y privado.....	8
Artículo 7. Documentación.....	11
Artículo 8. Interpretación.....	13
CAPÍTULO II	15
RÉGIMEN DE USOS	15
Artículo 9. Régimen de los usos.....	15
Artículo 10. Carácter de los usos.....	15
Artículo 11. Uso recreativo.....	16
Artículo 12. Usos terciarios.....	18
Artículo 13. Usos turísticos.....	24
Artículo 14. Uso ambiental.....	26
Artículo 15. Uso comunitario.....	26
Artículo 16. Uso de infraestructuras.....	29
Artículo 17. Determinaciones relativas a la especialización de usos.....	32
CAPÍTULO III	34
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	34
Artículo 18. Parámetros de ordenación.....	34
Artículo 19. Incentivo de edificabilidad y ocupación en las Áreas Homogéneas A.....	34
Artículo 20. Incrementos e incentivos de edificabilidad, ocupación y diversificación del uso en el área Homogénea E.....	35
Artículo 21. Cambio de uso.....	35
Artículo 22. Aplicación de la densidad.....	35
Artículo 23. Cálculo de plusvalías y superficies de dotaciones.....	36
Artículo 24. Convenios.....	37
Artículo 25. Plazas adicionales.....	37
Artículo 26. Materialización de la edificabilidad.....	38
Artículo 27. Condiciones de implantación de usos en suelo de dominio público.....	40
Artículo 28. Segregación y agrupación de parcelas.....	41
Artículo 29. Línea límite de la edificación.....	43
Artículo 30. Accesibilidad universal y eficiencia energética.....	43
Artículo 31. Ocupación.....	44

CAPÍTULO IV	46
ORDENANZAS GENERALES	46
Artículo 32. Condiciones de la Edificación	46
Artículo 33. Ordenanza reguladora de las condiciones estéticas del mobiliario urbano	53
Artículo 34. Determinaciones estéticas de publicidad exterior	53
Artículo 35. Ordenanza reguladora de la estética exterior de los establecimientos comerciales y de hostelería y restauración, y del uso de terrazas y zonas privadas con actividad comercial.	53
ORDENANZAS PARTICULARES	59
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE VALLE DE PUERTO RICO	59
Artículo 36. Aplicación de las ordenanzas.....	59
Artículo 37. Ordenanzas particulares el ámbito Valle de Puerto Rico (Cortadores)	59
CAPÍTULO V	91
MEDIDAS DE PROTECCIÓN	91
Artículo 38. Medidas genéricas de protección ambiental.....	91
Artículo 39. Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo	94
Artículo 40. Medidas para la vegetación y la fauna.	96
Artículo 41. Medidas para el patrimonio cultural.	96
Artículo 42. Medidas para la mejora del paisaje.....	96
Artículo 43. Medidas para la mejora de la movilidad y la accesibilidad.	99
Artículo 44. Medidas para integrar los nuevos crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras.	100
CAPÍTULO VI	103
EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN	103
Artículo 45. Órgano y forma de gestión.	103
Artículo 46. Plazos de ejecución.....	103
CAPÍTULO VII	105
MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO	105
Artículo 47. Modificación de las determinaciones de planeamiento urbanístico y territorial.....	105
Artículo 48. Modificación de las Normas Subsidiarias de Mogán	105
Artículo 49. Incorporación de las modificaciones en los instrumentos de ordenación	105



CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y finalidad

1. El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán, en adelante Plan de Modernización, tiene como objeto promover la renovación y modernización de las urbanizaciones e instalaciones turísticas, así como las de los establecimientos turísticos regulando los procesos de recualificación de los núcleos turísticos.
2. La finalidad de este Plan de Modernización es:
 - a) Incrementar los niveles de la calidad de los establecimientos turísticos.
 - b) Promover la renovación edificatoria de los establecimientos turísticos.
 - c) Ordenar y modular la implantación de nuevos equipamientos turísticos complementarios y la diversificación de usos de los existentes.
 - d) Evitar y, en su caso, reconducir la residencialización en el ámbito del PMM.
 - e) Mejorar la imagen de los núcleos comprendidos en el ámbito y lograr unos servicios públicos satisfactorios.

Artículo 2. Ámbito de Actuación.

El ámbito de actuación del presente Plan de Modernización queda definido en el plano "O-00 Ámbito de actuación" y tendrá la consideración de ámbito de renovación turística.

Artículo 3. Alcance y vigencia.

1. El presente Plan de Modernización será de aplicación al ámbito de actuación definido en el artículo anterior en los términos previstos en la presente Normativa.
2. El Plan de Modernización como instrumento de ordenación urbanística que complementa y, en su caso, sustituye las determinaciones urbanísticas, define la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución con objeto de viabilizar los objetivos anteriormente citados.
3. El presente Plan de Modernización es inmediatamente ejecutivo una vez haya entrado en vigor con arreglo a lo dispuesto legalmente.

4. La vigencia de este Plan es indefinida, sin perjuicio de la obligación de que sus determinaciones habrán de ser incorporadas en los correspondientes instrumentos de ordenación territorial y de ordenación urbanística en el momento en que se lleve a cabo la revisión o modificación de los mismos.
5. Durante la vigencia de este Plan se podrán llevar a cabo, en su ámbito territorial de aplicación, cualquier actuación de conservación, rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico, tanto de alojamiento como de los servicios e infraestructuras turísticas que no requiera una alteración de las determinaciones contenidas en este Plan de Modernización. Para las propuestas de actuaciones que sí requieran esa alteración, o que así esté dispuesto específicamente en este Plan, se deberá proceder a su modificación o revisión.

Artículo 4. Naturaleza de las actuaciones

1. En el ámbito de este Plan de Modernización se podrán llevar a cabo actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias conforme a la definición del artículo 14 del TRLS.
2. Tendrán la consideración de Actuación de Dotación en el ámbito de este Plan como área de renovación turística, todas aquellas actuaciones que tengan como objeto alguna de las finalidades recogidas en el artículo 1 de esta normativa, se localicen en las áreas homogéneas A ó E de este Plan, se acojan a alguno o todos los incentivos o incrementos de edificabilidad, densidad, ocupación o cambio de uso establecidos en los artículos 19, 20, 21 y 22 de la presente normativa y que cumplan los deberes correspondientes y obligaciones legalmente establecidas para las actuaciones de dotación en el artículo 16.1 Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008 (en adelante TRLS) con las especificaciones siguientes:
 - a) El deber de entregar al Ayuntamiento de Mogán el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que esa se incluya, y que se materializará atendiendo solo al incremento de edificabilidad media ponderada que en su caso resulte, podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear las actuaciones públicas previstas en este PMM, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.
 - b) El deber de entregar al Ayuntamiento de Mogán el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, o sustituir la entrega de suelo por su valor en metálico.

3. A efectos de la aplicación de este PMM, se definen las áreas homogéneas como ámbitos en los que, conforme a sus características urbanísticas y fácticas, las operaciones de renovación se sujetan a actuación de dotación para reajustar la proporción de mayores dotaciones públicas con la mayor edificabilidad, ocupación, densidad o nuevos usos.
4. En las áreas homogéneas A1, A2 y A3 (establecimientos turísticos alojativos) este Plan de Modernización no recoge actuaciones de dotación específicas, regulándose las actuaciones de renovación que se instituyan en las mismas como actuación de dotación, por las determinaciones generales establecidas en esta normativa, así como por las específicas establecidas para cada una de las áreas Homogéneas A en el Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación de este Plan.
5. El presente PMM prevé una serie de actuaciones de dotación específicas para el área Homogénea E (Equipamientos turísticos complementarios) denominadas correlativamente desde la AD01 a la AD03 y a las que establece las determinaciones de ordenación y obligaciones concretas que le corresponden a cada una en el Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación.
6. Asimismo, en el área Homogénea E (equipamiento turístico complementario) este Plan de Modernización, además de las actuaciones de dotación AD01 a la AD03, regula actuaciones de renovación que podrán instituirse como actuación de dotación por las determinaciones generales establecidas en esta normativa, así como por las específicas establecidas para cada una de las parcelas en las Fichas que se recogen del Área Homogénea E del Fichero de Ordenación Urbanística de este Plan.
7. En el ámbito de este PMM podrán llevarse a cabo actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, fuera de los ámbitos de actuación de dotación previstos en este plan.
8. Las actuaciones de transformación urbanística y edificatorias que se lleven a cabo en el ámbito de este PMM, que no se instituyan en actuación de dotación por no acogerse a incentivos, incrementos, o cambios de uso, o por no localizarse en una de las áreas homogéneas, se regularán por las determinaciones y en los términos previstos en la presente normativa, salvo en lo relativo a los incentivos y el cumplimiento de los deberes referidos a las actuaciones de dotación, y subsidiariamente en lo no previsto por la presente normativa se estará al planeamiento municipal de aplicación y a los instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 5. Incentivos

1. Este Plan de Modernización establece los siguientes incentivos aplicables a las Actuaciones de Dotación definidas en el apartado 2 del artículo 4 de esta normativa:
 - a) Incentivos de edificabilidad
 - b) Incentivos de cambio de uso
 - c) Incentivo de densidad
 - d) Incentivo de ocupación
2. Estos incentivos se aplicarán conforme a las condiciones establecidas en el capítulo III de esta Normativa.
3. Asimismo, será de aplicación cualquier otro incentivo establecido por la legislación sectorial, autonómica y/o territorial en las condiciones que en cada momento se establezcan.

Artículo 6. Actuaciones en el espacio público y privado

1. Este Plan de Modernización recoge como actuaciones en espacio público las contempladas en el plano O-03 Intervenciones Públicas. A todas ellas les será de aplicación las determinaciones que se establece la presente Normativa así como las que se recogen en el Fichero de Ordenación Urbanística de Intervenciones Públicas.
2. Las actuaciones de iniciativa pública son las que se desglosan a continuación:
 - a) Intervenciones en el sistema litoral: *
 - IU-01 Adecuación de la playa de El Perchel *
 - IU-02 Adecuación de la playa de Las Marañuelas *
 - IU-03 Adecuación de la playa de La Lajilla*
 - IU-04 Adecuación de la playa de La Carrera *
 - IU-05 Adecuación de la zona de baño de La Junquera *
 - IU-06 Adecuación de Paseo Marítimo entre Arguineguín y Anfi del Mar. *
 - IU-06.01 Adecuación del Paseo Marítimo entre las playas de Las Marañuelas y La Lajilla *
 - IU-06.02 Adecuación del Paseo Marítimo entre la playa de La Lajilla y La Carrera *

- IU-06.03 Adecuación del Paseo Marítimo entre la playa de La Carrera y el Paso de La Junquera *
- IU-06.04 Adecuación del Paseo Marítimo entre el Paso de La Junquera y Aquamarina *
- IU-07 Adecuación del Paseo Mirador entre Arguineguín y Aquamarina *
- IU-08 Adecuación de la zona de baño de Aquamarina *
- b) Intervenciones en el sistema de espacios libres:
 - IU-09 Remodelación del Parque Marítimo del Paso de la Junquera *
 - IU-10 Remodelación del Parque Urbano de La Cornisa
 - IA-01.01 Erradicación de la flora exótica invasora de espacios libres en ladera
 - IA-01.02 Erradicación de la flora exótica invasora del cauce encajado del barranco de Puerto Rico
 - IA-02 Implantación de pantalla verde
 - IA-03.01 Restauración paisajística de espacios libres en la ladera de Amadores
 - IA-03.02 Restauración paisajística de espacios libres en la ladera de Puerto Rico
 - IA-03.03 Restauración paisajística de espacios libres colindantes al cauce de Puerto Rico
 - IA-03.04 Restauración paisajística de espacios libres en la ladera de Motor Grande
 - IA-03.05 Restauración paisajística de espacios libres en la loma de Puerto Rico
 - IA-03.06 Restauración paisajística de espacios libres en Agua de la Perra y anexo a la GC-500
- c) Intervenciones en el sistema de movilidad y actividad
 - IM-01 Adecuación del frente marítimo de Arguineguín
 - IM-01.01 Adecuación de la Avenida del Muelle en el tramo coincidente con la playa de Las Marañuelas *

* Intervenciones suspendidas

- IM-01.02 Adecuación de la Avenida del Muelle en el tramo coincidente con el Puerto de Arguineguín
- IM-01.03 Adecuación de la calle José Manuel Santana García en el tramo coincidente con el espaldón del Puerto de Arguineguín*
- IM-01.04 Adecuación de la calle José Manuel Santana García en el tramo coincidente con la playa de El Perchel y calle Juan Juana*
- IM-02 Templado de tráfico en vías:
 - IM-02.01 Entramado viario de Arguineguín
 - IM-02.02 Calle Pedro Perdomo
 - IM-02.03 Calles del Molino y Tomás Morales
 - IM-02.04 Tramos de calles La Lajilla y Tomás de Iriarte
 - IM-02.05 Tramo de la avenida de Los Canarias
 - IM-02.06 Vía anexa a la GC-500. Acceso a la escalera de Patalavaca
- IM-03 Mejora de la accesibilidad a la playa de La Carrera
- IM-04 Escalera de acceso a Patalavaca
- IM-05 Mejora de la accesibilidad a la playa de Amadores*
- IM-06 Sistemas de ayuda a la movilidad vertical peatonal
 - IM-06.01 Avda. Gran Canaria – Avda. Gran Canaria
 - IM-06.02 Avda. Gran Canaria – C/Tomás Roca Bosch
 - IM-06.03 Bco. Puerto Rico – Avda. Las Palmeras
 - IM-06.04 Avda. Las Palmeras – Avda. de los Cardones
- IM-07 Adecuación del eje urbano del barranco de Puerto Rico
 - IM-07.01 Calle Tomás Roca Bosch entre el enlace de la GC-1 y la Avenida Las Palmeras
 - IM-07.02 Tramo entre la Avenida Las Palmeras y calle La Gomera coincidente con el C.C. Puerto Rico

- IM-07.03 Tramo entre la calle La Gomera y la carretera GC-500
 - IM-07.04 Tramo entre la carretera GC-500 y la playa de Puerto Rico *
3. Este Plan de Modernización recoge como actuaciones en el espacio privado las actuaciones recogidas en el plano O-06, como Áreas Homogéneas de Alojamiento (A1, A2 y A3) y el Área Homogénea de Equipamiento Turístico Complementario a las que resulta de aplicación las determinaciones que establece la presente Normativa así como las que recoge el Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación.
 4. El Fichero de Ordenación Urbanística de Intervenciones Públicas así como el Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación contiene fotomontajes que son meramente orientativos, mostrando el concepto de la actuación que se pretende recrear.
 5. Todas las intervenciones a ejecutar en el espacio público o privado deberán observar, además de las medidas de protección establecidas de forma genérica en el Capítulo V de este Plan de Modernización, las medidas ambientales específicas expresadas en el Fichero de Ordenación Urbanística.

Artículo 7. Documentación.

1. El Plan de Modernización está integrado por los siguientes documentos:
 - a) Memoria
 - Memoria de Información y Diagnóstico
 - Memoria de Ordenación del PMM
 - Anexo I: Estudio del Litoral
 - Memoria
 - Planos
 - Fichero
 - b) Planos
 - Planos de Información
 - Planos de Diagnóstico

- Planos de Estrategia y Alternativas
- Planos del PMM
- c) Normativa
 - Normativa del PMM
 - Fichero de Ordenación Urbanística de Intervenciones Públicas
 - Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación
 - Anexo I. Catálogo de mobiliario
 - Anexo II. Manual de identidad corporativa
 - Anexo III. Catálogo florístico
- d) Estudio económico y financiero
- e) Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA)
 - Memoria
 - Planos
 - Fichero
- f) Memoria ambiental
- g) Estudios complementarios:
 - Estudio de Movilidad Urbana (EMU)
 - Memoria
 - Planos
 - Fichas de calles
 - Encuestas
 - Encuestas a turistas y Focus Group a empresarios
 - Fichas del trabajo de campo

- Fichas de Establecimientos Comerciales
- Fichas de Espacios Libres
- Fichas de Establecimientos Turísticos

Artículo 8. Interpretación

En caso de discrepancia en la interpretación, tendrá primacía lo dispuesto en la normativa sobre los demás textos escritos y sobre la planimetría y, entre dos planos, el de mayor escala de definición.



CAPÍTULO II

RÉGIMEN DE USOS

Artículo 9. Régimen de los usos.

1. En todo el ámbito de este Plan de Modernización se aplicará el régimen que se establece a continuación respecto a los usos recreativos, terciarios, turísticos, comunitarios, ambientales y de infraestructuras, manteniéndose para el resto de usos los regulados en el planeamiento municipal vigente.
2. La calificación de las distintas parcelas se regirá con arreglo a lo dispuesto en el planeamiento municipal vigente, excepto en aquellas parcelas en que se asignan otros usos principales, permitidos, alternativos o prohibidos, conforme se determina en las fichas y el Plano de ordenación contenidos en el presente PMM, siéndoles de aplicación a todos los anteriores las determinaciones en cuanto a usos compatibles, permitidos y aquellas modificaciones que establezca el presente Plan de Modernización y les sean de aplicación.
3. Las condiciones de aplicación de los usos establecidas para cada ordenanza por el planeamiento municipal vigente se mantienen en el ámbito de ordenación del presente Plan, con las modificaciones que se introducen en este Plan de Modernización.

Artículo 10. Carácter de los usos.

1. El carácter del uso es el tipo de admisibilidad genérica del uso en el ámbito espacial correspondiente.
2. El Plan de Modernización establece el siguiente carácter de los usos:
 - a) Uso principal, es el uso normal conforme a las características y potencialidad del ámbito espacial en el que se implanta.
 - b) Uso alternativo, es todo uso que puede presentarse como alternativa al uso principal pudiendo sustituir a este por completo.
 - c) Uso permitido, es todo uso que puede coexistir con el uso principal, sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios, sin que pueda superar el 50% del uso principal. Asimismo, su implantación podrá estar sometida a restricciones. En cualquier caso, no se modifica la aplicación de la compatibilidad de usos recogida en el Cuadro número I del artículo 5.14.7 Grados de compatibilidad y tolerancia de las Normas Subsidiarias.

- d) Uso prohibido, es todo uso cuya implantación se considera incompatible con el uso principal en el ámbito espacial en el que se pretenda implantar.

Artículo 11. Uso recreativo

1. Definición:

Son usos recreativos aquellos que comprenden las actividades de carácter lucrativo y permanente, cuyo objeto es el ocio, el esparcimiento y la diversión con afluencia de público.

2. Categorías:

Los usos recreativos podrán ser:

- a) Recreativos y de juegos de azar: que comprenden actividades sometida a reglas con utilización o no de máquinas recreativas realizados en salones de juegos recreativos y de azar, boleras, casinos, bingos y similares.
- b) Cines y multicines: espacios en los que la actividad de espectáculo consiste en la exhibición de películas cinematográficas. Tendrá la consideración de multicines cuando se agrupan varias salas de exhibición en un mismo edificio con servicios comunes a todas.
- c) Teatros y salas de conciertos: comprende el conjunto de actividades relativas a la realización de espectáculos teatrales, musicales, conciertos y recitales, conferencias, coloquios, lecturas públicas y similares, incluyéndose los cafés-teatro o cafés-concierto.
- d) Locales de reunión, de baile y celebraciones: incluyéndose los espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial, tipo bares de copas, entendidos como los establecimientos donde se sirven y consumen bebidas y se realizan actividades de relación, audición de música y baile, habitualmente de noche; y discotecas, entendidas como locales especializados donde predominan las actividades de baile con música de discos y, eventualmente se realizan espectáculos musicales.
- e) Espectáculos deportivos: comprende aquellas actividades en las que predomina la función de espectáculo sobre las actividades deportivas por lo que tienen una alta proporción de espacio destinado a la permanencia y acomodo de los espectadores sobre el total de la instalación, llevada a cabo en estadios de fútbol, estadios olímpicos, autódromos, pabellones deportivos, hipódromos y similares.
- f) Parques de ocio o complejos recreativos: comprende el conjunto de actividades de prestación de servicios de entretenimiento, diversión o de ocio que se basan en la observación de animales y de los espectáculos de adiestramiento y habilidad realizados con ellos, el uso de instalaciones recreativas activas y de entretenimiento o habilidad y en

las actividades recreativas o didácticas organizadas en torno a un asunto o diversos aspectos de él.

- g) Parques zoológicos: establecimientos en los que se conservan, cuidan y se crían diversas especies animales con fines recreativos o didácticos; se incluyen las reservas de animales.
 - h) Parques Botánicos: establecimientos en los que se conservan, cuidan y cultivan diversas especies vegetales con fines recreativos o didácticos.
 - i) Acuarios y Delfinarios: parques zoológicos de especies marinas que normalmente incluyen espectáculos con animales marinos.
 - j) Parque de Atracciones: establecimiento en el que se reúnen diversas instalaciones recreativas, normalmente mecánicas, tales como carruseles, norias, montañas rusas, cochecitos de choque y otros entretenimientos.
 - k) Parques acuáticos: se incluyen en esta categoría los parques de atracciones en el que las instalaciones recreativas y los entretenimientos utilizan el agua como elemento básico.
 - l) Parque temático: establecimiento recreativo o didáctico organizado en torno a un tema o diversos aspectos de él.
 - m) Ludotecas y centros de ocio infantil: centros de recreo para niños donde se guardan juegos y juguetes para su uso y préstamo y en el que existen instalaciones específicas para niños tipo toboganes, piscinas de bolas, pistas o circuitos
3. Condiciones:
- a) El uso recreativo tipo bares de copas y discotecas, podrán autorizarse en sótanos y semisótanos de edificios destinados a hoteles o apartamentos, siempre que se verifique el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la legislación sectorial, con especial atención a la normativa respecto al ruido y a las medidas de seguridad exigibles.
 - b) Una parcela calificada como recreativa podrá incluir como usos permitidos los comerciales, siempre que la superficie total de éstos no supere el 15% de la superficie construida.

Artículo 12. Usos terciarios.

1. Definición.

Son los usos que comprenden las actividades de carácter lucrativo, destinadas a la prestación de servicios a las personas, empresas y organismos.

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

2. Categorías.

Los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías:

- a) Comercial, comercio minorista: son los usos que comprenden las actividades llevadas a cabo con ánimo de lucro, dirigidas a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos, servicios y mercancías; corresponde a aquellos espacios en los cuales se realizan actividades relacionadas con la compra y la venta de alimentos, géneros, bienes muebles o mercancías que se realiza en locales acondicionados al efecto, independientemente de que la actividad esté sujeta a concesión administrativa o regímenes especiales. También forman parte de los usos comerciales, los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de las oficinas. El uso comercial podrá desarrollarse en:
 - I. Establecimientos Comerciales: tienen esta consideración los locales y las construcciones e instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma individual o en un espacio colectivo, e independientemente de que se realice de forma continuada o en días o en temporadas determinadas.
 - II. Grandes Establecimientos Comerciales (polivalentes y especializados): establecimiento independiente, conformado como un edificio único, que engloben en su oferta dos o más sectores distintos o aquellos especializados que destinen como mínimo el 60% de su superficie útil de venta al público a los géneros que determinen la especialización, conforme a la legislación en materia comercial, con superficie útil de exposición y venta igual o superior a 2.500 metros cuadrados. En esta categoría se incluyen tanto las grandes firmas comerciales de venta de muebles, máquinas, ferretería, automóviles, etc. como los hipermercados, entendidos como aquellos

comercios unitarios en los que, bajo un régimen de autoservicio, se vende un amplio surtido de productos con marcado predominio de los alimentarios.

- III. Centros comerciales: la unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, como uso complementario establecimientos dedicados a actividades de ocio, restauración u otras. Tendrá la consideración de centro comercial abierto cuando el recinto en el que se integran o se aglutinan los locales se trate de una calle, de un centro histórico o comercial cuyo viario sea preferentemente peatonal. Estarán sujetos a necesaria obtención de licencia comercial para el desarrollo de su actividad los centros comerciales en los que la superficie de venta total (suma de cada uno de los establecimientos comerciales integrados en ellos) sea superior a 9.000 m².
 - IV. Instalación fija destinada a establecimientos expendedores de comidas y bebidas o uso deportivo náutico.
 - V. Mercadillos: Superficies de venta, previamente acotadas por la autoridad municipal, en las que se instalan, normalmente con periodicidad previamente establecida, puestos de venta, de carácter no permanente, destinados a la venta de determinados productos de conformidad con la legislación vigente en materia de ventas fuera del establecimiento comercial.
- b) Hostelería: A la categoría de hostelería se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en su interior por el público. No pertenecen a esta categoría, sino a la de recreativos, los espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial. Este uso se podrá desarrollar como:
- I. Quioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
 - II. Bares: establecimientos destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación; para adscribirse a esta categoría, la capacidad del local no podrá superar 25 personas sentadas.

- III. Cafeterías y pequeños restaurantes: aquellos locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas. Se incluyen las cafeterías especializadas tales como el Café-biblioteca, Cibercafé (cafetería dotada de ordenadores en red) y otros.
- IV. Restaurantes: locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.
- V. Grandes restaurantes: a esta categoría se adscribirán los locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.
- VI. Instalación fija destinada a establecimientos expendedores de comidas y bebidas.
- c) Oficinas: se adscriben los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos); tampoco se incluirán los locales administrativos de titularidad pública que pertenezcan a la categoría dotacional correspondiente. Este uso se podrá desarrollar como:
- I. Despacho profesional: local independiente, normalmente en un edificio con otros usos, en el que se realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público. Este uso puede formar parte como complementario del residencial, cuando se integra en la vivienda del titular. De otra parte, para adscribirse a esta categoría, las superficies de trabajo no superarán los 250 m².
 - II. Local de oficinas: en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas que superan las dimensiones del apartado anterior o suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, o locales de atención al consumidor. En esta categoría, la superficie de trabajo (incluyendo la de estancia del público) no superará 750 m².
 - III. Edificio de oficinas: cuando un edificio completo o una parte del mismo separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios, se destina a este uso mediante su compartimentación en despachos y/o locales de oficinas.
 - IV. Grandes oficinas: espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas.
- d) Terciario de servicios: Uso que comprende actividades terciarias que tengan algún factor o elemento de relación con los industriales, y que pueden acoger almacenaje, actividades de baja intensidad y escaso efecto contaminante, y actividades logísticas de transporte, almacenamiento, embalaje y distribución de mercancías.

- I. Comercio especializado con almacenaje: Comercio que realiza una actividad específica, el cual requiere una gran superficie para el almacenaje de sus productos, por ejemplo los concesionarios de vehículos.
 - II. Comercio Mayorista: Establecimientos destinados a la venta de productos, en grandes cantidades.
 - III. Almacenaje: Es el uso que tiene como fin el depósito o almacenaje de bienes y productos destinados a los procesos industriales o al comercio o al de distribución de mercancías, a emplazar en la Zona de Actividades Logísticas, donde la actividad a desarrollar supone la gestión del conjunto de operaciones que combinan la distribución, la logística y el transporte de mercancías.
 - IV. Actividades logísticas: Aquellas que desarrollan las labores de recepción almacenaje, embalaje y preparación para la distribución de mercancías tanto para comercio mayorista como minorista.
 - V. Servicios avanzados: Es el uso que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías cuyo objeto es el manejo de información y desarrollo de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación.
3. Condiciones.
- a) En todo el ámbito del DPMT de este Plan de Modernización se podrán localizar las instalaciones comerciales señalados en el apartado 2 a) IV, y 2 b) VI respetando las siguientes condiciones y siempre que se concierte concesión administrativa con la autoridad competente:
 - I. En el caso de tramos naturales de playas, la ocupación no excederá de 70m² de los cuales 20m² como máximo pueden ser de edificación cerrada. Esta edificación será de temporada y desmontable en todos sus elementos.
 - II. En el caso de tramos urbanos de playas, la ocupación podrá ser fija con una ocupación máxima de 230m² de los cuales 150m² serán de edificación cerrada, 50m² de terraza cerrada con elementos desmontables que garanticen la permeabilidad a las vistas y una zona de aseo de 30m² de uso público y gratuito.
 - III. Se podrá añadir una terraza abierta y al aire libre de ocupación máxima 70m².
 - b) La implantación de grandes equipamientos comerciales estará condicionada, sin perjuicio de lo que al efecto establezca el correspondiente planeamiento territorial, al análisis de las

repercusiones de la movilidad generada por la implantación sobre el viario existente, mediante la presentación del correspondiente estudio de movilidad con carácter previo a la concesión de licencia.

- c) El estudio de movilidad previsto en el apartado anterior deberá contemplar, entre otros, el análisis de los siguientes aspectos:
- I. Con respecto al aumento del nivel de servicio de la red viaria, deberá establecer medidas que garanticen la no saturación de la red viaria, de acuerdo con las dimensiones y los niveles de servicio de la red viaria existente.
 - II. Con respecto a la concentración de tráfico en los puntos de acceso al gran equipamiento comercial, se deberá facilitar, siempre que sea posible, más de un punto de acceso al mismo.
 - III. Con respecto al aumento del tráfico pesado, se deberán habilitar zonas de carga y descarga, en número suficiente para evitar las interrupciones del tráfico habitual por esta actividad.
 - IV. Las nuevas implantaciones deberán prestar especial atención a los flujos peatonales, previendo itinerarios continuos de conexión con la trama urbana existente que garanticen los flujos peatonales.
 - V. Para fomentar el uso del transporte público, se deberán promover iniciativas que garanticen la conectividad con su área de influencia.
 - VI. El nuevo equipamiento a implantar garantizará una dotación de aparcamientos suficiente para dar respuesta a la movilidad generada por la nueva implantación, sin interferir en las necesidades de aparcamiento derivadas de otras actividades en su entorno inmediato. Esta dotación de aparcamiento se localizará preferentemente en superficie cubierta.
- d) De conformidad con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria vigente, cualquier proyecto de establecimiento de los señalados en el apartado anterior, deberá garantizar la calidad del producto turístico ya implantado en el ámbito en el que se localice.
- e) Se prohíben las soluciones arquitectónicas propias de entornos industriales (naves o semejantes), debiéndose garantizar diseños edificatorios que garanticen la integración de la fachada urbana resultante con un alto nivel de calidad proyectual. Asimismo, se evitará la generación de medianeras, debiéndose justificar su existencia en caso de no poder evitarlas, estableciendo, además, las medidas correctoras precisas para minimizar su impacto, excepto en las parcelas UCD1, UCD2 y UCD3.

- f) Se evitará la construcción de grandes establecimientos comerciales o centros comerciales de un único volumen que englobe todos los locales en su interior, de manera que los volúmenes edificatorios resultantes deberán adaptarse al entorno, optando por una tipología abierta en la que los locales comerciales den a bulevares y/o espacios libres privados, generando una interacción entre el interior y el exterior para los usuarios.
- g) Los comercios que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras o aberturas, cuya superficie de contacto sea como mínimo de 15 por ciento de la planta de sótano.
- h) Los comercios que se establezcan en semisótanos deberán tener una entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda, que deje una meseta de un metro de ancho como mínimo, a nivel del batiente.
- i) Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo su Ordenanza.
- j) Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de la planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cómoda cuyo ancho será superior a 1,5 metros.
- k) Los comercios podrán establecer entreplantas voladas, que no podrán ocupar más del 50 por ciento de la superficie del local en planta y la altura mínima libre por encima y por debajo de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,30 metros.
- l) Como regla general, los despachos profesionales y los locales de oficinas que no se sitúen en edificios de oficinas, se localizarán en las plantas bajas, entreplantas o semisótanos.
- m) Se establece la obligación de implementar 1 plaza de aparcamiento por cada 50m²c, que podrá minorarse justificadamente a 1 plaza por cada 100m²c.
- n) En el caso de establecimientos comerciales destinados a la alimentación tales como, hipermercados se establece la obligación de implementar 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m²c.

Artículo 13. Usos turísticos.

1. Definición

- a) Son usos turísticos aquellos que tienen como fin la prestación, a visitantes que se alojan temporalmente sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios.
- b) Se define como establecimiento turístico tanto, los establecimientos de alojamiento, en sus distintas modalidades y categorías definidos en la normativa sectorial, como los de equipamiento turístico complementario.
- c) El equipamiento turístico complementario comprende, conforme a la Ley 2/2013, de 29 de Mayo, artículo 2.b) de Renovación y modernización turística, el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico, integrando cualquiera de los usos y actividades definidos en esta normativa siempre que den servicio al uso principal turístico.

2. Categorías de establecimientos turísticos de alojamiento.

Los establecimientos turísticos, a los exclusivos efectos de las disposiciones establecidas por el presente documento y sin perjuicio de lo establecido en la legislación turística vigente en cada momento, se diferencian según el carácter de los servicios y la actividad turística que desarrollan:

- a) Establecimientos turísticos de alojamiento se clasifican en las siguientes modalidades, de acuerdo a la legislación sectorial:
 - I. Hotelera: comprende los establecimientos turísticos de alojamiento que ofrecen los servicios de alojamiento y alimentación. Podrán ser:
 - Hotel: el establecimiento comercial que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento y alimentación, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría; ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento y reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en la legislación sectorial en materia de ordenación hotelera.
 - Hotel urbano: el establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico.

II. Extrahotelera: comprende los establecimientos turísticos de alojamiento que ofrecen servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios. Podrán ser

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

b) Complejos turísticos: Se consideran incluidos en esta categoría los establecimientos que combinen alojamiento con actividad turística complementaria al servicio de aquella. Las dimensiones y características de la actividad turística complementaria deben tener entidad suficiente para ser consideradas como un establecimiento independiente capaz de definir al propio conjunto. Las características y dimensiones de los espacios destinados a la actividad turística complementaria identificarán por sí solos al conjunto del complejo, debiendo ocupar, al menos, el 30% de la superficie del mismo. Los establecimientos de un complejo turístico, en caso de ser varios, han de ser gestionados de forma conjunta, bajo el principio de unidad de explotación, según lo previsto en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, vinculando los establecimientos de alojamiento con los elementos de oferta complementaria.

3. Condiciones de implantación

- a) El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado en virtud de lo establecido en la legislación turística canaria, y todos los establecimientos deberán cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación y del planeamiento urbanístico y territorial y, en su caso, del resto de las normas que les sean de aplicación.
- b) En las parcelas calificadas con uso de alojamiento turístico se prohíbe el uso residencial definido por el planeamiento municipal vigente.
- c) Salvo prohibición o limitación expresa de este Plan de Modernización o legislación sectorial aplicable, en los establecimientos turísticos de alojamiento se admitirán como permitidos todos los usos relacionados con la actividad turística complementaria, siempre que se acredite la vinculación de dichos usos al servicio del establecimiento turístico de alojamiento en el que se desarrolle, sin poder desvincular en ningún caso los

establecimientos de alojamiento con los elementos de oferta complementaria. Se establecerá una limitación máxima del 7% de la superficie total construida permitida para el uso comercial.

- d) En las superficies de suelo bajo rasante establecida en cada parcela de los establecimientos turísticos que cumplan con las condiciones habitabilidad necesaria, se permitirá situar equipamientos complementarios turísticos, con dependencias tales como recepción, SPA, o locales comerciales en las condiciones descritas en el Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación, concretamente la correspondiente al Área Homogénea A1.

Artículo 14. Uso ambiental

1. Definición

Es el que tiene por finalidad asegurar la protección, conservación, mejora y recuperación de los valores naturales y el paisaje. Suponen el ejercicio sobre el territorio de actividades cuyo fin es la conservación y conocimiento de los recursos naturales.

2. Clase de uso ambiental:

Conservación ambiental: Actividades que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como los procesos ecológicos, sea su estado original a de forma compatible con su aprovechamiento.

Artículo 15. Uso comunitario

1. El uso comunitario es aquel que tiene como fin la prestación a la población de servicios de índole colectiva o general, así como de usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.
2. Categorías. Se distinguen las siguientes categorías de usos comunitarios:
 - a) Parques urbanos: Espacios libres públicos destinados a la estancia de las personas y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan o localizados en el entorno de los núcleos, y en los que predomina la vegetación.
 - b) Complejo dotacional integrado: conjunto de dotaciones o servicios públicos cuya prestación se realiza en un mismo recinto y cuya gestión se presta de forma unitaria por una misma Administración o coordinada por varias Administraciones.

- c) Educativo: actividades destinadas a la enseñanza reglada en sus distintos grados, incluyendo las impartidas en academias, aulas de adultos, universidades populares o escuelas de idiomas, entre otras, con independencia de su titularidad pública o privada.
- d) Deportivo: corresponde a aquellos espacios abiertos, instalaciones y edificaciones acondicionadas para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física.
- e) Cultural: comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (museos, auditorios, teatros, bibliotecas o salas de exposición, entre otros).
- f) Sanitario: comprende las actividades, servicios y prestaciones desarrolladas por personas y organizaciones públicas y privadas cuya finalidad sea la de proteger y promover la salud, prevenir la enfermedad y asegurar la asistencia sanitaria en los casos de pérdida de la misma, llevadas a cabo por los correspondientes servicios médicos en régimen ambulatorio u hospitalario.
- g) Asistencial: comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas o minorías étnicas, entre otros.
- h) Social: comprende las actividades de carácter asociativo y de relación social destinadas a la información social y entretenimiento.
- i) Religioso: Se incluye en esta categoría las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos, comprendiendo actividades de orden litúrgico, pastoral y social que sean propios de la misión y finalidad religiosa.
- j) Científico-tecnológico: comprende las actividades relacionadas, directa y exclusivamente, con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos, así como todas aquellas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.
- k) Servicio público: aquel que se destina a desarrollar las tareas de atención y gestión de las actividades de la Administración, así como a proveer los servicios relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración y, en general, la provisión de servicios básicos a los ciudadanos, mediante instalaciones específicas adecuadas a los mismos.

Atendiendo a la prestación que se realiza, dentro de la categoría de servicio público se distinguen las siguientes subcategorías:

- i. Administración pública y Administración de servicios públicos en general: comprende las instalaciones destinadas a instituciones y organismos públicos destinados a desarrollar tareas de atención y gestión ciudadana.
- ii. Seguridad y protección: comprende las instalaciones destinadas a instituciones y organismos públicos, institutos armados, cuerpos de seguridad y de emergencia, cuya tarea sea la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos o de los bienes y Administración de Servicios Públicos para Puesto Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, tales como Guardia Civil.
- iii. Justicia: comprende las instalaciones destinadas a instituciones de los órganos judiciales y las que dependan orgánicamente de éstos.
- iv. Servicios de correos y telecomunicaciones: comprende las instalaciones destinadas a correos y a centros de producción y emisión de programas de radio y televisión.
- v. Mantenimiento y limpieza de los espacios públicos: comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos y aquellas otras destinadas al almacenamiento de materiales y vehículos vinculados a las actividades propias de la Administración.
- vi. Abastecimiento alimentario: comprende las instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población, como mercados centrales, mataderos u otros similares.
- vii. Servicios funerarios: comprende las instalaciones relacionadas con el enterramiento.

3. Condiciones de los usos comunitarios

Los usos comunitarios habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso, y en especial, las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las que pudieran resultar, en su caso, de los estudios de evaluación y prevención de impactos ecológicos y ambientales.

- a) En caso de que el uso comunitario se ubique en edificios ya existentes, serán de aplicación las condiciones particulares de la edificación que haya determinado el presente Plan de Modernización para dicha zona homogénea.
- b) Los locales destinados a usos comunitarios en edificios con uso residencial se situarán en plantas inferiores a las plantas de vivienda y con acceso independiente.

- c) En las parcelas o edificaciones destinadas a usos comunitarios, además del uso principal según la categoría a la que se adscriba, podrá disponerse cualquier otro uso comunitario que pueda resultar alternativo o complementario del principal.
- d) Además, en las parcelas o edificaciones destinadas a usos comunitarios, podrán autorizarse como complementarios los usos terciarios que no desvirtúen la condición del uso principal y que coadyuven al uso comunitario, según la funcionalidad propia de la actividad a desarrollar
- e) En las parcelas o edificaciones de uso docente destinado a la formación profesional podrán autorizarse como complementarias las industrias artesanales, siempre que formen parte del propio centro docente. Las industrias artesanales también podrán ser complementarias de las parcelas o edificaciones de usos culturales, sociales y asistenciales, cuando así lo exija el carácter de las actividades a desarrollar en ellos.
- f) Si el uso comunitario se ubica en suelo rústico, deberán cumplirse además las exigencias, condiciones y limitaciones establecidas para tal clase de suelo en la presente Normativa, así como lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, debiendo proyectarse de forma que produzca el menor impacto visual y la menor afección al territorio.
- g) La sustitución de un uso comunitario existente de titularidad pública sólo podrá llevarse a cabo implantando en la parcela de que se trate otro uso comunitario o, en su caso, un uso espacio libre, siempre que mediante informe técnico quede justificado que está cubierta la demanda del que va a ser sustituido o que ésta queda satisfecha por otro medio.
- h) En cualquier uso comunitario se podrán admitir las infraestructuras de transportes con destino a aparcamientos, destinados exclusivamente a dar servicio a los usuarios del uso comunitario, ocupando una proporción adecuada a la superficie del mismo, sin que en ningún caso desvirtúe la condición de servicio comunitario, así como las infraestructuras de servicios básicos, exclusivamente habiéndose presentado por la empresa suministradora informe previo en el que se justifique su necesidad y compatibilidad en cuanto a la localización, argumentando las causas de la inexistencia de otra solución para la ubicación de las mismas en otro lugar, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 16. Uso de infraestructuras.

1. Los usos de infraestructura son los propios de los espacios ocupados por instalaciones materiales que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, como suministro energético, tratamiento de residuos, transporte, abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones y otros, necesarios para el desarrollo del resto de los usos. De manera

excepcional, siempre que el planeamiento no haya previsto la implantación de este uso de forma específica y las necesidades básicas así lo requieran, podrá permitirse su implantación en suelo público ya sea en superficie o bajo rasante, adecuándose la infraestructura al destino de dicho suelo.

2. Según el tipo de servicios que prestan, los usos de infraestructuras podrán ser:

2.1. Infraestructura de transporte y comunicación

- a) Infraestructuras portuarias: son las instalaciones costeras construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones, y el acceso de personas y mercancías a éstas. La calificación del uso portuario comprende las obras marítimas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones, la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario. Las categorías de las infraestructuras portuarias vienen dadas por la legislación portuaria vigente.
- b) Infraestructuras viarias y de transporte terrestre: corresponde a los espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al resto de usos del territorio. Todas estas infraestructuras han de ser de uso público; por tanto, un viario privado formará parte del uso de los terrenos sobre los que discurra y a los cuales sirva. Formarán parte de este uso el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, pesaje, estaciones de pasajeros, intercambiadores modales, y similares), y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario y a los canales de transporte. Estas infraestructuras podrán ser de los siguientes tipos:
- Infraestructuras viarias: Autopistas y autovías, vías rápidas, carreteras convencionales, vías urbanas, vías peatonales, caminos rurales, pistas y senderos.
 - Aparcamientos: Aparcamientos disuasorios, edificios de aparcamientos y garajes.
 - Infraestructuras de transporte: Intercambiadores, estaciones, paradas preferentes, áreas de servicios, estaciones de servicios, áreas logísticas y carriles guagua-taxi.

2.2. Infraestructuras de servicios básicos

- a) Infraestructuras de energía: son las destinadas a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad. Se podrán establecer categorías pormenorizadas de estas infraestructuras según los elementos que

las componen, sus características y su funcionalidad. A título meramente indicativo se señalan las siguientes: central térmica, central de producción de energías renovables, generadores eléctricos, líneas de transporte, líneas de distribución, líneas de conexión, subestaciones de transformación, centros de transformación y transformadores.

- b) Infraestructuras de gestión de residuos: son las que se destinan a la gestión, tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación, o eliminación de los residuos (salvo las de saneamiento), mediante los métodos más adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente. En aplicación de la legislación sectorial vigente, estas infraestructuras adoptarán la forma que sea precisa según sus funciones.
- c) Infraestructuras hidráulicas: son aquellos elementos cuya finalidad es la protección, extracción, aprovechamiento, producción, transporte, almacenamiento, tratamiento y distribución del agua. Se podrán establecer categorías pormenorizadas de estas infraestructuras según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad. A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: captaciones de agua subterránea, ya sean pozos o sondeos, presas, estanques o grandes infraestructuras de almacenamiento, estaciones desaladoras de agua de mar (E.D.A.M.), depósitos de abastecimiento, riego o mixtos, colectores, conducciones de transporte, conducciones agrícolas, conducciones urbanas y conducciones de aguas depuradas.
- d) Infraestructuras de saneamiento: son las de recogida, tratamiento y evacuación de aguas. Se podrán establecer categorías pormenorizadas de estas infraestructuras según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad. A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: fosas sépticas, estaciones de bombeo de aguas residuales (E.B.A.R.), estaciones depuradoras de agua residual (E.D.A.R.), colectores generales y emisarios submarinos.
- e) Infraestructuras de telecomunicaciones: son las destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos. Se podrán establecer categorías pormenorizadas de estas infraestructuras según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad. A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: centrales primarias de comunicación, centros troncales de comunicación, torres de comunicación, antenas, líneas troncales terrestres y líneas secundarias.

Artículo 17. Determinaciones relativas a la especialización de usos.

- a) De conformidad con el artículo 25 de la Ley 2/20113, de 9 de mayo, el presente Plan establece la especialización al uso turístico de determinadas áreas de conformidad con el Plano O-05 de este Plan, cuya justificación viene determinada en la Memoria de este Plan (Tomo I).
- b) A aquellas parcelas con uso residencial que se encuentren dentro del área especializada con uso turístico (según el plano O-05) será de aplicación el régimen establecido en el artículo 44 bis del TRLOTENC, quedando como uso consolidado el residencial siempre y cuando se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos o autorizaciones administrativas exigibles. No obstante, y con carácter específico el presente plan permite ejecutar en aquellas parcelas con edificaciones residenciales que se encuentren en dicho régimen de consolidación las obras necesarias para alargar la vida útil de la edificación, o aquellas que tengan por objeto patrimonializar la edificabilidad del planeamiento de base que les dió cobertura.



CAPÍTULO III

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Artículo 18. Parámetros de ordenación.

1. En el ámbito de actuación de este Plan de Modernización a cualquier actuación de dotación a las que se refiere el apartado 2 del artículo 4 de esta Normativa, le serán de aplicación los parámetros de ordenación que se detallan en los siguientes artículos, sin perjuicio de la aplicación de las ordenanzas particulares que este Plan de Modernización establece para cada una de las actuaciones, recogidas en las Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación de este Plan. En todo lo no regulado por este Plan de Modernización, se aplicarán las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias vigentes o por el planeamiento de desarrollo que corresponda.
2. Las actuaciones de transformación urbanística y edificatorias que se lleven a cabo en el ámbito de este PMM, que no se instituyan en actuación de dotación por no acogerse a incentivos, incrementos, o por no localizarse en una de las áreas homogéneas, y las intervenciones o actuaciones públicas previstas por este Plan, se regularán por las determinaciones establecidas en este capítulo, salvo en lo relativo a los incentivos y el cumplimiento de los deberes referidos a las actuaciones de dotación, y subsidiariamente en lo no previsto por la presente normativa se estará al planeamiento municipal de aplicación y a los instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 19. Incentivo de edificabilidad y ocupación en las Áreas Homogéneas A.

1. La edificabilidad asignada por el planeamiento para cada una de las parcelas incluidas en el área homogénea A1, A2 y A3 puede complementarse con un coeficiente máximo de 0,4 m²c/m²s como incentivo a las actuaciones de dotación que tengan por objeto alguno de los señalados en el artículo 1 de esta normativa.
2. Sólo podrá admitirse la aplicación de este incentivo cuando no tenga como consecuencia el incumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento establecidos en la normativa sectorial.
3. En cualquier caso los incentivos de edificabilidad deberán sujetarse a los límites que en materia de ocupación de parcela pueda establecer la legislación sectorial.
4. Se permitirán incrementos de ocupación en aquellos casos en que así esté previsto en el Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación.

Artículo 20. Incrementos e incentivos de edificabilidad, ocupación y diversificación del uso en el área Homogénea E.

Los incrementos e incentivos máximos asignados por el presente plan para cada una de las parcelas y Actuaciones de Dotación del área homogénea E se concretan en el Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación.

Artículo 21. Cambio de uso

En todas las parcelas del área de renovación en las que se lleven a cabo actuaciones de dotación que tengan como finalidad alguna de las señaladas en el artículo 1 de esta normativa, se podrán llevar a cabo cambios de uso de entre los previstos para cada una de ellas en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación, atendiendo para ello en todo caso al carácter y a las condiciones y restricciones establecidas en el mismo con carácter específico y en la presente normativa con carácter general.

Artículo 22. Aplicación de la densidad

1. La aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación turística de este Plan de Modernización se regirá por las siguientes reglas:
 - a) Aquellos cuya licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias cuya renovación en la misma parcela suponga mejora en la categoría pero sin aumento en el número de plazas ni de edificabilidad, les será de aplicación el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento o, si resultase más favorable, a juicio del interesado, la vigente al momento de autorizarse la renovación.
 - b) Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de su superficie edificada, tendrán derecho a una reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente, según los siguientes criterios limitativos:
 - I. Establecimientos con un estándar actual superior a 60 metros cuadrados por plaza, se aplicará como límite mínimo esta cifra.
 - II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 metros cuadrados por plaza, se admitirá como límite mínimo la de 50 metros cuadrados por plaza.

- III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza, se podrá renovar pero no se admitirá aumentar el número de plazas actuales.
 - IV. El incremento de plazas total estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria y demás factores propios de la zona, urbanización o área de actuación.
 - c) Los estándares de densidad de suelo turístico podrán computarse conjuntamente para varias parcelas aledañas que se agrupen a tales efectos, siempre que se delimite con claridad la superficie no edificable de uso común asignada al cumplimiento del estándar, de lo que quedará constancia en el Registro General Turístico.
 - d) El cumplimiento de los demás estándares de equipamiento y dotaciones establecidos por la normativa sectorial será obligatorio para todos los establecimientos renovados, en función de la categoría que ostenten tras el proceso de renovación, sin perjuicio de que el cumplimiento de determinadas dimensiones puedan ser objeto de dispensa en casos justificados, de acuerdo con lo previsto en la normativa turística.
2. El presente Plan de Modernización reduce el estándar mínimo de densidad hasta 50 metros cuadrados de superficie mínima de parcela neta por plaza en el suelo urbano comprendido en ámbito del presente Plan, de conformidad con el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

Artículo 23. Cálculo de plusvalías y superficies de dotaciones

1. En las actuaciones de dotación que se lleven a cabo en el área de renovación, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será del 15%, o aquel que lo sustituya de conformidad con lo establecido en la normativa autonómica, y sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales.
2. Los incentivos de cambio de uso se materializarán en edificabilidad a efectos del cálculo de las citadas plusvalías y de las cesiones de suelo para dotaciones derivadas de las obligaciones de las actuaciones de dotación.
3. El cálculo de las citadas plusvalías y de las superficies de suelo para dotaciones que se deban ceder será practicada por los servicios municipales, aplicándose las determinaciones que al respecto se establecen en el Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación y en la presente normativa, así como en la legislación aplicable, y se abonarán antes del momento de comunicar el inicio de las obras junto con las tasas por la licencia urbanística e Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible.

4. Las superficies de suelo para dotaciones que se deben ceder en las actuaciones de dotación específicas a las que se refiere el artículo 4 de esta normativa, serán las que se determinan en las fichas del Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación correspondientes a las mismas.
5. A efectos de las citadas plusvalías y cesiones se computaran las superficies destinadas a usos lucrativos y habitables bajo rasante.
6. El deber de cumplimiento de las citadas plusvalías en las actuaciones de dotación se determinará atendiendo sólo al incremento de edificabilidad que exceda de las licencias previamente obtenidas en su caso.
7. No se tendrá la obligación de proceder al abono de las citadas plusvalías ni a la cesión de suelo dotacional, en las actuaciones desarrolladas en parcelas en las que se acredite que la edificabilidad existente se materializó de acuerdo a la correspondiente licencia urbanística, aunque dicha edificabilidad supere la establecida en el planeamiento vigente, en cuyo caso, únicamente le corresponde realizar la cesión del aprovechamiento correspondiente al nuevo incremento de edificabilidad que exceda de la citada licencia o, en su caso, por la valoración urbanística que resulte de la cuantificación del incremento de aprovechamiento resultante del cambio de uso.

Artículo 24. Convenios

1. En todo el ámbito del área de renovación, las actuaciones de dotación a que se refiere apartado 2 del artículo 4 de esta normativa que se lleven a cabo, requerirán la previa firma de un Convenio entre el Ayuntamiento de Mogán y el titular o titulares de la parcela a que afecte la actuación.
2. En dicho Convenio deberán reflejarse, como mínimo, todos los aspectos establecidos en esta normativa relativos a la obligación del pago de las plusvalías, su valoración y el compromiso del Ayuntamiento de destinarlas al fin establecido, la determinación de las cesiones de suelo para dotaciones públicas y la forma en que se va a llevar a cabo su cumplimiento, los plazos de ejecución, así como todos los aspectos que la legislación básica estatal y la autonómica regulan para la ejecución y gestión de las actuaciones de transformación urbanística y de actuaciones edificatorias.

Artículo 25. Plazas adicionales.

El incentivo de plazas adicionales regulado en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y modernización turística de Canarias podrá llevarse a cabo en todo el ámbito del área de renovación en la forma y condiciones que dicha Ley establece o norma que lo sustituya.

Artículo 26. Materialización de la edificabilidad.

1. En los establecimientos turísticos de alojamiento, el incremento de la edificabilidad previsto en este Plan de Modernización se podrá materializar atendiendo al Fichero de Ordenación Urbanística de las Áreas Homogéneas y las determinaciones siguientes:
 - a) Para todas las actuaciones definidas en el apartado 2 del artículo 4 de la presente normativa, se permitirán las modificaciones de los parámetros de ordenación siguientes:
 - i. Área homogénea de alojamiento A1

En el caso de edificios con sótanos o semisótanos sobre la rasante de la acera con uso de almacén o similar, se permite el cambio de uso para incorporar equipamiento turístico complementario. A dicha planta no le será de aplicación la limitación de ocupación pero sí deberá respetar los retranqueos, sobre los que sí se permitirán volados para aumentar la superficie de solárium. En aquellas parcelas en que las formaciones rocosas naturales ocupen también la zona de retranqueo, no serán preceptivos dichos retranqueos, o en edificaciones situadas en las curvas entre cambio de rasante de las calles cuando exista espacio de paso suficiente para el peatón en el otro lado de la calle. También se podrán ocupar esta zona de retranqueos al objeto de cumplir con la ley de accesibilidad universal. 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 que se ubiquen la piscina y el solárium, se permite el uso turístico de alojamiento en la misma.

En caso de edificación no escalonada, se podrá aumentar una planta hasta llegar a un máximo de tres y aumentar la ocupación hasta un 15% sin superar una ocupación máxima del 33% en la Franja Litoral, y se podrá incrementar una planta hasta una altura máxima de 4 y aumentar la ocupación hasta un 15% sin superar una ocupación máxima del 40% en el caso de edificaciones situadas en la Franja Intermedia, siempre que no se supere la cota del muro de contención necesario para el desmonte de la parcela, ni supere la cota de cornisa de la ladera, y no supere la cota de la calle situada en su trasera, según sea su caso.

También se podrá aumentar una planta en edificación escalonada aumentando el volumen de las cajas superpuestas al ocupar los espacios residuales de pilares que pudieran haber quedado a la hora de cimentar.

Para materializar todos estos incrementos se deberá atender a los esquemas y especificaciones del Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación para el área A1. Deberán respetarse asimismo las condiciones establecidas en las condiciones estéticas de dicho documento.

ii. Área homogénea de alojamiento A2

En los edificios que se desarrollaron bajo rasante se permite la ocupación de hasta el $\frac{1}{2}$ del total de la planta de cubierta para implementar usos de hostelería, y el resto para terraza, solárium y piscina.

Asimismo se permite una ampliación de la planta baja a cota del nivel del mar ocupando la zona de retranqueo hacia la GC-500 para implementar usos de equipamiento turístico complementario.

Para materializar todos estos incrementos se deberá atender a los esquemas y especificaciones del Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación para el área A2. Deberán respetarse asimismo las condiciones establecidas en las condiciones estéticas de dicho documento.

iii. Área homogénea de alojamiento A3

En el caso de los edificios con planta calada se permitirá la ocupación de la planta calada para la materialización de uso turístico de alojamiento en $\frac{1}{3}$ de la planta y para la materialización de equipamientos turísticos complementarios con las condiciones establecidas al efecto en el apartado 4 del artículo 32 de condiciones para la edificación y en el Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación para el área A3. En los edificios que no adoptarán la solución planta calada, se les permitirá la ocupación de hasta $\frac{1}{2}$ de la planta cubierta para implementar usos de hostelería, y el resto para terraza, solárium y piscina. Asimismo en ambas tipologías se permite una ampliación de la planta baja a cota del nivel del mar ocupando la zona de retranqueo hacia la GC-500 para implementar usos de equipamiento turístico complementario. Deberán respetarse en todo caso las condiciones establecidas en las condiciones estéticas previstas en el Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación para el área A3.

iv. De forma genérica se establece para las áreas homogéneas de alojamiento las siguientes condiciones:

- Se permite ocupar los retranqueos con el objeto de cumplir con la Ley de accesibilidad universal.
- Se permite el uso de solárium en las cubiertas.

- Se podrá utilizar para uso de almacén o cuartos de servicio los espacios residuales que queden entre la ladera y la edificación, sin que cuente como una planta más ni compute a efectos de edificabilidad.
- Se permitirá un aumento de ocupación de hasta un 5% adicional sobre lo establecido para cada Área Homogénea en el Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación al objeto de materializar bares de piscina o mejoras de equipamiento turístico complementario. Las escaleras, pasarelas o ascensores descritos en el Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación y en el Art. 32 (apartado 3. Accesos y recorridos) no computarán a efectos de ocupación ni de edificabilidad.
- La posibilidad de incrementar la edificabilidad en una planta más, conforme a lo establecido en los párrafos anteriores, estará condicionada a la realización por parte del promotor de un Estudio de Soleamiento que analice las posibles afecciones a las parcelas colindantes. Este Estudio deberá realizarse entre las 10:00 y las 16:00 horas en el solsticio de invierno. No podrá llevarse a cabo este incremento, si de este Estudio de Soleamiento se desprende que las sombras que genere esta nueva planta se proyectan sobre la zona de solárium y piscinas existentes de las parcelas colindantes.

v. Área homogénea de equipamiento turístico complementario E

En los equipamientos turísticos complementarios, el incremento o incentivo de la edificabilidad previsto en este Plan de Modernización se podrá materializar atendiendo a las determinaciones establecidas en la Ficha prevista para cada parcela o Actuación de Dotación en el Fichero de Ordenación Urbanística de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación.

Artículo 27. Condiciones de implantación de usos en suelo de dominio público.

1. En todo el ámbito de actuación de este Plan de Modernización, se permitirá bajo la rasante de suelo público el uso de aparcamiento como permitido del principal.



- 2. En el caso de que el suelo público tenga espacios bajo rasante, que debido a la pendiente del terreno den lugar a espacios sobre la rasante de vías públicas u otros espacios de uso y dominio público se permitirá el uso terciario, comunitario y recreativo, siempre que cumplan con los requerimientos mínimos de habitabilidad.
- 3. En espacios libres públicos se permite la instalación de quioscos o módulos de uso comercial o de hostelería con una superficie máxima de 100 m².

Artículo 28. Segregación y agrupación de parcelas.

- 1. En el ámbito de este Plan de Modernización se podrán segregar y agrupar parcelas de uso turístico teniendo que ser la parcela mínima de 500 m², salvo determinación de ordenación específica prevista en la presente normativa. Quedando eximidas las parcelas de titularidad pública o aquellas parcelas de titularidad privada cuya finalidad en la cesión sea aumentar el patrimonio municipal.

Las parcelas residenciales seguirán con lo regulada a tal efecto en las Normas Subsidiarias o por el instrumento de ordenación urbanística vigente.

- 2. En el supuesto de agruparse dos o más parcelas, las construcciones que se realicen sobre la parcela resultante de la agrupación se regirán por las siguientes normas:
 - a) La edificabilidad máxima de la parcela resultante será igual a la suma de las edificabilidades máximas parciales. Es decir, el coeficiente de la edificabilidad se hallará por la siguiente fórmula:

$$ER = \frac{(E1 \times S1) + (E2 \times S2) + \dots + (En \times Sn)}{S (1 + 2 + \dots + n)}$$

Siendo:

ER= coeficiente de edificabilidad máxima de la parcela resultante de la agrupación.

E1, E2 En= coeficiente de edificabilidad máxima de cada una de las parcelas integrantes de la agrupación.

S1, S2 Sn= superficie de cada una de las parcelas integrantes de la agrupación.

S (1 + 2 + ... + n) = superficie de la parcela resultante de la agrupación.

- b) La ocupación máxima de la parcela resultante será igual a la suma de las ocupaciones máximas parciales. El coeficiente de ocupación se hallará usando la misma fórmula que para la edificabilidad, sustituyendo edificabilidad (E) por ocupación (O), es decir:

$$OR = \frac{(O1 \times S1) + (O2 \times S2) + \dots + (On \times Sn)}{S (1 + 2 + \dots + n)}$$

- c) La altura máxima edificable de la parcela resultante será la misma que tenía asignada la parcela o parcelas integrantes sobre las que se ubique la construcción. En caso de alturas diferentes en las parcelas, se permitirá la mayor.
- d) El resto de parámetros serán los regulados en la ordenanza particular de aplicación.
- e) Será especialmente necesario justificar los parámetros descritos en el Artículo 22. Condiciones de la Edificación para las ordenanzas incorporadas en esta Normativa, para evitar situaciones de manzanas con fachadas edificatorias continuas que constituyan pantallas visuales.
3. En el supuesto de segregarse una parcela en dos o más parcelas, las construcciones que se realicen sobre la parcela resultante de la segregación se regirán por las siguientes normas:
- a) La segregación de fincas o parcelas, en las que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad determinada por el planeamiento, que haya sido ya consumida por las construcciones existentes.
- b) La suma de las edificabilidades máximas de las parcelas resultantes en ningún caso excederá la edificabilidad total de la parcela de origen, si bien podrá distribuirse de manera heterogénea. Deberá cumplir que:

$$Eo = \frac{(ER1 \times S1) + (ER2 \times S2) + \dots + (ERn \times Sn)}{S (1 + 2 + \dots + n)}$$

Siendo:

Eo= coeficiente de edificabilidad máxima de la parcela de origen.

ER1, ER2 En= coeficiente de edificabilidad máxima de cada una de las parcelas integrantes de la agrupación.

S1, S2 Sn= superficie de cada una de las parcelas integrantes de la segregación.



S (1 + 2 + ... + n) = superficie de la parcela de origen.

- c) La suma de las ocupaciones máximas de las parcelas resultantes será igual a la ocupación máxima de la parcela de origen. E igualmente que para el coeficiente de edificabilidad podrá distribuirse de manera heterogénea. El coeficiente de ocupación análogamente a el coeficiente de edificación deberá cumplir que:

$$O_o = \frac{(O_1 \times S_1) + (O_2 \times S_2) + \dots + (O_n \times S_n)}{S (1 + 2 + \dots + n)}$$

- d) El resto de parámetros serán los regulados en la ordenanza particular de aplicación.
 - e) La separación a linderos de la edificación entre las parcelas resultantes no será de aplicación al objeto de que la edificación resultante pueda constituir una única unidad estética.
4. Las condiciones previstas en los anteriores apartados podrán ser alteradas previo acuerdo entre los propietarios del suelo implicados en el proceso o cuando se trate de un único propietario, salvo las determinaciones relativas a la parcela mínima.

Artículo 29. Línea límite de la edificación.

A efectos de la aplicación de este Plan de Modernización, se define la línea de la edificación como la línea máxima, dentro de la parcela, a la que puede tender la volumetría del edificio.

Artículo 30. Accesibilidad universal y eficiencia energética

- 1. Será posible ocupar las superficies de espacios libre o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público, sin que computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

2. Asimismo tampoco computará aquellos espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:
 - a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
 - b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
 - c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
 - d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

Artículo 31. Ocupación.

A efectos de la aplicación de este Plan de Modernización se define la superficie de ocupación como la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluido el vuelo. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres, destinados a aparcamientos o instalaciones, se considerarán a efectos de estas ordenanzas, excluidas de la superficie de ocupación.



CAPÍTULO IV

ORDENANZAS GENERALES

Artículo 32. Condiciones de la Edificación

Las condiciones de la edificación resultan de aplicación en el ámbito de las Áreas Homogéneas de establecimientos alojativos (A1, A2 y A3) son las siguientes:

1. Parcelas:

- Muros:

- a) Las parcelas pueden ser cerradas en su perímetro mediante muros revestidos con aplacado de piedra natural o mampostería de piedra del lugar, muros enfoscados lisos de color blanco salvo ordenanza reguladora específica que permita otro color, de una altura máxima de 1.20 metros salvo que sean muros de contención, o un máximo de 0.50 metros complementados mediante cerramientos diáfanos de tipo acristalado con vidrios transparentes, al ácido, ahumados o en la gama de los azules, pantallas vegetales o elementos a modo de lamas metálicas o estructuras tubulares dispuestas de forma horizontal o vertical hasta una altura máxima de 2.00 metros de alto.
- b) Los muros de contención se ejecutarán siempre con careado de piedra del lugar y no podrán tener más de 2,50 ms. de alto. En caso de que fuera necesaria mayor altura se recurrirá a muros escalonados, no más altos de 2,50 metros, dejando entre ellos franjas ajardinadas de anchos no menores que 1/3 de altura de los muros que las limitan.

- Alineaciones/Vuelos:

- c) Los antepechos de los cuerpos volados podrán ser de muro enfoscado liso acorde con el resto de la fachada o se podrán disponer barandillas con las condiciones estéticas descritas en este artículo (apartado 3. Carpinterías y barandillas). Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías de hormigón o similares en los antepechos.
- d) En los balcones se permitirá como elemento de cerramiento únicamente los antepechos de muro enfoscado liso acordes con el resto de la fachada o la disposición de barandillas con las condiciones estéticas descritas en este artículo (apartado 3. Carpinterías y barandillas). hasta una altura máxima de 1,20 m sobre el nivel del suelo acabado de la planta respectiva.

- Zonas de tránsito rodado y de aparcamiento fuera de la edificación:

- e) Las superficies de rodadura tendrán un ancho máximo de 3 ms., sin perjuicio de la previsión de los oportunos apartaderos para el cruce de vehículos; las áreas de aparcamiento no sobrepasarán en superficie a la que corresponda a lo que establezca el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- f) En las zonas de retranqueo para aparcamientos el pavimento se realizará con adoquinado u hormigón tratado. La cubrición de los aparcamientos, cuando no se prolongue el forjado superior (cubierta jardín o solárium) se podrá realizar mediante pérgolas con piezas de hormigón o estructura metálica que sirva de sostén a la vegetación.
2. Condiciones de usos y volúmenes:
- Cubiertas:
 - a) En las parcelas destinadas a establecimientos turísticos en altura o escalonados, podrán sobresalir sobre la altura máxima permitida los volúmenes de escaleras y ascensores y chimeneas de ventilación, así como las maquinarias de aire acondicionado y otro tipo de instalaciones, siempre y cuando las mismas vengán ocultas por una única envolvente semitransparente, a modo de lamas metálicas o estructuras tubulares dispuestas de forma horizontal o vertical; también se autoriza el uso de materiales o paneles perforados.
 - b) Se permitirá la instalación de captadores de energías renovables térmicas, fotovoltaicas, al igual que la colocación de antenas colectivas o cualquier otra instalación de esta índole que pudiera surgir. Los soportes deberán estar integrados en la composición de las fachadas del edificio y sin afectar a los elementos de cubierta, de forma que ocasionen el menor impacto posible en el entorno y en la perspectiva desde la vía pública.

Deberán retranquearse como mínimo cincuenta (50) centímetros desde el plano de fachada del edificio. En los edificios entre medianeras, deberán separarse al menos dos (2) metros de las mismas.
 - c) Cualquier espacio que presente un uso de solárium, mirador o terraza (cafetería-restaurante) deberá pavimentarse con materiales de alta durabilidad como baldosas hidráulicas de tonos blancos o en la gama de los grises, y se posibilita el uso de entarimados de madera de color natural; en general todos los elementos arquitectónicos (quioscos, pérgolas, mobiliario de piscina, etc...) que conformen la cubierta o un espacio que presente los usos nombrados anteriormente tendrán tonos neutros para asegurar una homogeneidad cromática.

Se permitirán pérgolas retranqueadas 3 m. desde la línea de fachada y en una longitud no mayor de 30 m. Se prohíbe el uso del fibrocemento y otros materiales perecederos; se autorizan sin embargo, las pérgolas realizadas con piezas de hormigón o estructuras metálicas con cubrición textil preferiblemente de color blanco o en la gama de los grises salvo ordenanza reguladora específica que permita otro color.

- d) Las cubiertas no transitables se tratarán con el mismo esmero que las fachadas y no dejarán vista la tela impermeabilizante, se permitirán acabados de baldosas registrables en blanco o en la gama de los grises, áreas de ajardinamiento y/o zonas de gravas de colores a modo de collage que sirvan como integración paisajística, siempre que no entorpezcan ni dañen los elementos arquitectónicos y constructivos del edificio. Se admitirá la instalación de identificadores del tipo "códigos QR", situados paralelamente al plano de la cubierta, sin sobresalir lateralmente de sus límites.

En el caso de edificación con solución escalonada, donde el coeficiente de ocupación de superficie es libre, las terrazas resultantes deberán ajardinarse entre un 30 y un 50% del exceso de ocupación así obtenida. En el caso de que no se pueda ajardinar la totalidad del porcentaje requerido se complementará con la colocación de jardines verticales.

- e) Para cualquier parcela se establece la posibilidad de ajardinar con vegetación de alto porte en un 20% de la superficie no edificada como sustitución al 50% de superficie ajardinada con vegetación tapizante. También se podrá utilizar el ajardinamiento de cubiertas, en el cómputo.
- f) No se permiten las cubiertas de planchas.
- g) Los tendederos si existen, no serán visibles desde el exterior.

3. Materiales:

- Fachada:

- a) Teniendo en cuenta la agresividad del clima marino, y en orden a un mantenimiento de las edificaciones en el tiempo, se prohíbe el uso de materiales deleznable y perecederos, con objeto de conseguir la durabilidad de las edificaciones. En los establecimientos turísticos se usará el color blanco como base para la pintura de los enfoscados exteriores, no permitiéndose los colores vivos como color base para los mismos. Se permitirá el revestimiento de los edificios en piedra del lugar, salvo ordenanza reguladora específica en contrario.

Se prohíbe el uso de materiales prefabricados como paneles de fibrocemento, piedras artificiales imitativas de cualquier tipo u otros materiales con poca resistencia al paso del tiempo o de fácil deterioro.

- b) Se prohíbe el uso de enfoscados realizados a la manera rústica que presenten excesivos abultamientos en las fachadas, dando lugar a repetidas protuberancias que deforman mediante su sombra el lienzo de las mismas.
- c) El color base para los acabados de los paramentos exteriores será el blanco, salvo ordenanza reguladora específica que permita otro color, prohibiendo los colores vivos como color base para los exteriores o que vayan en contra el carácter de la urbanización con respecto al diseño y solución de los elementos que definen las fachadas, exceptuando aquellas edificaciones singulares donde la Ordenanza específica de la parcela establezca otras determinaciones estéticas.
- d) Las medianeras que pudieran aparecer por la presencia de solares en parcelas colindantes y, en especial, aquellas que den a espacios libres o bordes del núcleo, deberán tener el mismo tratamiento a nivel de calidad y acabado que las fachadas principales, siendo enfoscadas y pintadas en color blanco u otros colores claros establecidos en los acabados de fachada descritos anteriormente e inclusive se permitirá llevar a cabo intervenciones paisajísticas a modo de lonas con fotografías artísticas o la colocación de jardines verticales que ayuden a la regeneración del espacio urbano.
- e) En sótanos o semisótanos bajo rasante a pie de calle se permitirán muros ciegos de mampostería de piedra del lugar o muros revestidos con aplacado de piedra natural, quedando prohibido pintar dicha piedra. En todo caso, la solución instalada no podrá sobresalir 5 cm del plano de fachada. Se prohíbe el uso de materiales cerámicos y azulejos en zócalos.

Los huecos en sótanos o semisótanos bajo rasante a pie de calle podrán ser acristalados hasta el suelo o se podrán realizar aperturas sobre una altura de 2 metros, también se permiten los huecos de entrada de paso. Dichos acristalamientos se realizarán con vidrios transparentes, al ácido, ahumados o en la gama de los azules, y éstos podrán ser grafiados en caso de incluir el nombre del local. Las carpinterías empleadas responderán a los mismos criterios exigidos para el resto de los huecos del edificio, no permitiéndose acabados brillantes ni colores vivos.

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

- g) Deberán preverse soluciones empotradas o de canaletas en las fachadas para la colocación de contadores, cuadros eléctricos, canalizaciones y cableado, de tal modo que queden integrados con el diseño y material constructivo de la fachada.
- h) Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores no podrán sobresalir más de 30 cm del plano de fachada exterior. Los elementos deberán estar armonizados estéticamente con el conjunto del edificio, pintados en el color correspondiente a su ubicación en la fachada para minimizar su impacto visual.
- Carpinterías y barandillas:
 - i) Las carpinterías de puertas, ventanas y demás huecos se realizarán en PVC o aluminio, no permitiéndose colores vivos. Se autoriza la colocación de enrejados en huecos, siempre que no sobresalgan del plano de fachada y sean del mismo material y color que las carpinterías.
 - j) Se autorizan las barandillas de metal lacado en blanco, acero inoxidable en su propio color y vidrios transparentes, al ácido, ahumados o en la gama de los azules, prohibiendo el uso de vinilos en los mismos. Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías de hormigón o similares.
- Toldos:
 - k) Los toldos en los balcones serán extensibles y sujetos a la fachada, se permitirán aquellos toldos cuyo diseño y colores estén integrados en el edificio. Preferiblemente deberán ser textiles de color blanco o en la gama de los grises.
 - l) Se prohíbe la colocación de publicidad en los mismos.
- Cartelería:
 - m) Podrá ir en piedra, metal o materiales del tipo PVC, metacrilato o similar.
 - n) Los soportes deberán estar integrados en la composición de las fachadas del edificio y sin afectar a los elementos de cubierta, según donde se sitúe la cartelería.
 - o) Se admite iluminación puntual hacia el rótulo pero no se admiten carteles luminosos o rótulos de neón.

- Localización de la cartelería en fachada:
 - p) La cartelería deberá ser paralela a la fachada, con salientes <10 cm o integrado en el plano de la misma, en color y tipografías homogéneos (acorde con la carpintería), y podrá ejecutarse directamente sobre fachada sin soporte.
 - Localización de la cartelería en coronación de edificios:
 - q) Deberán ser contruidos con elementos y logotipos sueltos, de forma que ocasionen el menor impacto posible en el entorno y en la perspectiva desde la vía pública.
 - r) No se admitirán vallas publicitarias, ni carteles en coronación de edificios, sólo se autorizará un rótulo de publicidad en cada fachada de edificio y únicamente podrá instalarse sobre la coronación de la última planta.
 - s) La ubicación y dimensiones de la cartelería se ajustará a las siguientes condiciones:
 - 1) Deberán retranquearse como mínimo cincuenta (50) centímetros desde el plano de fachada del edificio. En los edificios entre medianeras, deberán separarse al menos dos (2) metros de las mismas.
 - 2) Su altura no podrá exceder del diez por ciento (10 %) de la del edificio con un máximo de cuatro (4) metros, medidos desde la línea de remate del peto de protección o barandal.
 - 3) La longitud máxima de la superficie publicitaria será la equivalente a un tercio (1/3) de la longitud de la fachada.
4. Accesos y recorridos:
- a) Las pasarelas, ascensores y recorridos exteriores podrán ser de estructura metálica u hormigón con acabados acordes al conjunto de la edificación de la parcela en la que se localicen usando el blanco como color base al igual que en los acabados de fachada de este artículo (apartado 3. Fachada) y las barandillas seguirán las determinaciones estéticas indicadas en este artículo (apartado 3. Carpinterías y barandillas).
 - b) En caso de cubrición se realizará a través de cubierta plana de hormigón o metálica, prohibiendo el uso de formas curvas en dicha cubierta. Los toldos deberán ser textiles de color blanco o en la gama de los grises.

c) Tipos de accesos:

Acceso en cubierta y planta calada

En el caso de los edificios especiales de cornisa del sur, de tipología planta calada o bajo rasante del vigente plan parcial de ordenación de cornisa del sur, los accesos a los establecimientos turísticos se sitúan en la planta cubierta y planta baja ó planta calada, respectivamente.

La composición y acabado de dichos accesos deberá realizarse con una volumetría única que recoja los accesos del edificio sin elementos adosados a la misma, con los acabados descritos en las condiciones estéticas para fachada en este artículo (apartado 3. Fachada) siempre acorde con el conjunto del edificio, y en particular los edificios que adopten la opción de planta calada, dicha planta deberá ser permeable visualmente en las dos fachadas paralelas a la costa al menos 2/3 de la planta, quedando prohibida la colocación de antepechos de muro.

Las pasarelas de acceso seguirán las determinaciones indicadas en este apartado, al igual que en los acabados de fachada de este artículo (apartado 3. Fachada) y las barandillas seguirán las determinaciones estéticas indicadas en este artículo (apartado 3. Carpinterías y barandillas).

Acceso en cubierta

Aquellos establecimientos turísticos por los cuales se accede mediante la cubierta, y que no se encuentran en la situación de edificios especiales de cornisa del sur, nombrados anteriormente, se les permitirá una envolvente en los accesos a los establecimientos, de estructura ligera y cubierta plana de hormigón o metálica, prohibiendo el uso de formas curvas en dicha cubierta.

Los paramentos verticales de dicho acceso deberán ser permeables visualmente hacia la costa y los acabados serán acordes al conjunto de la edificación, predominando al igual que en las determinaciones estéticas de fachada indicadas en este artículo (apartado 3. Fachada) el blanco como color base. En caso de incluir el nombre del establecimiento turístico estará integrado en el plano de fachada de dicha envolvente, en color y tipografía homogéneos, acorde con la carpintería del edificio y según las determinaciones estéticas de cartelería indicadas en este artículo (apartado 3. Cartelería).

Las pasarelas de acceso seguirán las determinaciones indicadas en este apartado, acorde con los acabados de la envolvente descrita anteriormente. Dicha envolvente podrá cubrir parte de la pasarela formando un acceso conjunto y conservando siempre la permeabilidad visual hacia la costa.

Acceso en sótanos o semisótanos bajo rasante a pie de calle

En los accesos en sótanos o semisótanos bajo rasante a pie de calle se definirá un volumen para la caja de escaleras, en forma de paralelepípedo (o prisma rectangular) cuya altura no podrá sobresalir más de 4 metros sobre rasante. Se permitirá las cubiertas planas o inclinadas a un agua y se prohíbe el uso de estructuras ligeras o formas curvas en cubierta.

El prisma deberá ser permeable visualmente en un 75% y los acabados serán acordes al conjunto de la edificación y siguiendo las determinaciones indicadas para fachada en este artículo (apartado 3. Fachada). Se autoriza el hormigón visto para los paramentos ciegos de dicho prisma.

Artículo 33. Ordenanza reguladora de las condiciones estéticas del mobiliario urbano

Tanto a las actuaciones o intervenciones públicas como a las Áreas Homogéneas definidas en este Plan (A1, A2, A3 y E) resultan de aplicación las condiciones estéticas recogidas en el Anexo I. Catálogo de mobiliario, con el fin de generar una imagen unitaria y reconocible de Costa Mogán que unifique el mobiliario urbano con un mismo lenguaje proyectual y cromático. El cromatismo neutro que se plantea para este catálogo recoge las gamas de tonos blancos y grises (RAL 7038 Y 9022) en todo el ámbito y en las zonas ligadas con el sistema costero se introducirá la gama de los azules (RAL 6027 Y 5009), aunque a efectos de aplicación se darán las mismas determinaciones estéticas para el mobiliario urbano de todo el ámbito.

Artículo 34. Determinaciones estéticas de publicidad exterior

Tanto a las actuaciones o intervenciones públicas como a las Áreas Homogéneas definidas en este Plan (A1, A2, A3 y E) resultarán de aplicación las determinaciones sobre la imagen corporativa del núcleo turístico de Costa Mogán en el Anexo II. Manual de identidad corporativa.

Artículo 35. Ordenanza reguladora de la estética exterior de los establecimientos comerciales y de hostelería y restauración, y del uso de terrazas y zonas privadas con actividad comercial.

1. Esta ordenanza será de aplicación tanto a las actuaciones o intervenciones públicas como a las Áreas Homogéneas definidas en este Plan (A1, A2, A3 y E) para terrazas y zonas privadas de uso público que comprenden el espacio, cubierto o no, existente entre la fachada del edificio y la alineación de la acera, plaza pública o fachada de otro edificio y que se utilizan como extensión de la actividad comercial de los establecimientos.

2. Se consideran dos zonas comerciales: las zonas ligadas al sistema costero y por otro lado las relacionadas con el sistema de espacios libres y de actividad; aunque a efectos de aplicación se darán las mismas determinaciones estéticas para los establecimientos de ambas zonas, se considerarán ligeras variaciones en cada sistema.
3. Toldos
 - a) Como norma general, los establecimientos comerciales con terraza propia que no esté cubierta por porches podrán colocar toldos siempre y cuando éstos cumplan los siguientes requisitos:
 - Sean extensibles, de lona natural o plastificada, sujetos a la fachada y con un vuelo máximo de 3, 50 metros o el de la proyección de la alineación oficial de la acera ya que en ningún caso está permitido invadir el viario.
 - No se permite la colocación de pilares o patas para el sostenimiento de los toldos, estos deben ser volados. El punto más bajo será de 2,15 metros medidos desde el solado. No se permite colgar ningún elemento separador de ellos.
 - No estarán permitidos los toldos publicitarios, solamente se permite la colocación de la rotulación propia del establecimiento comercial.
 - Se deberá respetar estrictamente el arbolado y el alumbrado público existente.
 - En el caso de utilizarse sombrillas en terrazas con la correspondiente autorización municipal, estas serán del mismo material y color que los toldos, y de similares características a las sombrillas indicadas en el catálogo de mobiliario urbano.
 - b) Los toldos de ambas zonas comerciales podrán ser en color blanco, en la gama de los azules RAL 6027 y 5009 para la zona del sistema costero, y en la gama de los grises RAL 7038 y 9022 para las zonas comerciales relacionadas con los sistemas de espacios libres y de actividad. No permitiéndose soluciones particulares y distintas para cada local y atendiendo siempre a la estética del conjunto del entorno inmediato.

GAMA COLOR AZUL

RAL 6027RAL 5009

GAMA COLOR GRIS

RAL 7038

RAL 9022

4. Paravientos

Se autoriza el uso de paravientos en terrazas excepto en las áreas de playas:

- a) Deberán montarse y desmontarse cada día y su altura nunca podrá ser superior al metro y sesenta centímetros (1,60cm).
- b) Del metro y sesenta centímetros (1,60cm) de altura sólo 60 cm pueden ser opacos localizada en la franja inferior, el resto deberá ser transparente.
- c) Los paravientos no podrán cerrar la calle ni las plazas, solo deberán estar orientados de forma que hagan más cómoda la estancia de los usuarios en las terrazas.
- d) En ningún caso los paravientos sobresaldrán del área autorizada para la ocupación de la terraza.
- e) Se considerará incompatible la instalación de paravientos en los casos que ello impida o dificulte el tránsito peatonal
- f) Queda prohibido el uso del nombre de los establecimientos o publicidad en los paravientos.
- g) Los materiales a utilizar para la estructura serán acero, aluminio, PVC o un producto similar. Para paños transparentes los materiales a utilizar serán cristal o lona acrílica. Se permite la ubicación de jardineras o maceteros en la franja inferior opaca descrita en el punto b.
- h) Los Paravientos tendrán un acabado en la gama de grises, no permitiéndose acabados brillantes ni colores vivos.

5. Pérgolas

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

- a) Que sean estructuralmente independientes de la edificación y fácilmente desmontables.
- b) Debe ser un elemento desmontable, no considerándose pérgolas si se utilizan materiales normalmente utilizados en construcción (hormigón, tejas, carpinterías metálicas, etc.), en cuyo caso pasaría a considerarse cuerpo volado. En el caso de utilizar planchas metálicas o pérgolas con lonas se utilizará el color blanco en ambas zonas comerciales, la gama de los azules en el sistema costero y la gama de los grises en el sistema de espacios libres y de actividad (RAL indicados en este artículo apartado 3. Toldos).
- c) El vuelo máximo permitido será de 3,50 metros o la línea interior de la proyección de la alineación oficial de la acera, ya que en ningún caso está permitido invadir el viario. El punto más bajo del plano superior será a 2,15 metros desde el solado.
- d) En el caso de adoptar soluciones para pérgolas, éstas deben formar parte de una solución unitaria para todo un edificio.
- e) No están permitidos elementos colgados de la pérgola, ni rótulos de ningún tipo que no sea el propio nombre del establecimiento comercial.

6. Soportes publicitarios

- a) Se autoriza la colocación de elementos fijos para aportar información de un centro comercial o agrupación/asociación de comercios, ubicándolos en un espacio delimitado siempre y cuando estén en una terraza o zona privada y cumpla los siguientes estándares de calidad:
- b) Las medidas máximas autorizadas serán 2,10 metros de altura, 0,80 metros de ancho y 0,20 metros de espesor. En todo momento queda terminantemente prohibido invadir el espacio público.
- c) Los materiales a utilizar serán los adecuados en función de las condiciones técnicas del soporte, estando prohibido, en cualquier caso, la utilización de fibrocemento, PVC o similares. En el caso de utilizar planchas metálicas serán de la gama de los azules en el sistema costero y la gama de los grises en el sistema de espacios libres y de actividad (RAL indicados en este artículo apartado 3. Toldos).

7. Rótulos

- a) Se admiten rótulos en fachada, debiéndose colocar con salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de la misma, haciéndolos coincidir con el ancho de los huecos y con una altura máxima de 50 cm, en color y tipografías homogéneos (acorde con la carpintería). En el caso de que exista un balcón, la longitud del rótulo no deberá sobresalir de la línea de lo que ocupa el balcón. No se permiten rótulos publicitarios, solamente se permite el nombre del establecimiento turístico que deberá estar integrado con la imagen de conjunto del edificio.
- b) Se admite iluminación puntual hacia el rótulo pero no se admite que sean luminosos. La iluminación proyectada, sobre cualquier tipo de soporte, deberá tener siempre una orientación descendente con una sola línea de proyectores en la parte superior y no podrá sobresalir más de 60 cm de la fachada del local.
- c) Todo rótulo instalado deberá ser de piedra, metal o materiales del tipo PVC, metacrilato o similar, y el nombre del establecimiento podrá ejecutarse directamente sobre fachada sin soporte. Solo se permitirá un tipo de rótulo por local.
- d) Se admiten rótulos en banderola, con un vuelo máximo de 50 cm desde el plano de fachada y una altura máxima de 30 cm. Deberán estar colocados a una altura libre mínima de 2'20 m medidos desde la rasante de la acera. Se podrán autorizar rótulos de mayores dimensiones para una mejor localización de determinados locales (p.e. farmacias). Las banderolas podrán ser en la gama de los azules en las zonas comerciales del sistema costero y en la gama de los grises en el sistema de espacios libres y de actividad (RAL indicados en este artículo apartado 3. Toldos).

No se permitirá más de un banderín por cada fachada del local al que se refiera y, exclusivamente, se colocarán en planta baja, haciendo referencia únicamente a la actividad y nombre del establecimiento, sin incorporar elementos publicitarios.

8. Medidas de calidad de elementos de mobiliario urbano autorizados

Los requisitos generales que han de cumplir los elementos de mobiliario urbano que se colocan temporalmente en el espacio público para uso de bares, restaurantes, cafeterías y que definen las terrazas o espacios privados de uso público son los siguientes:

- a) Se autoriza la instalación de mesas y sillas, previa autorización, como norma general frente a la fachada del establecimiento. No se permitirá la instalación de mesas y sillas de plástico. No se permitirán rótulos publicitarios de ningún tipo en dichos elementos. Los materiales a utilizar serán con estructura de aluminio anodizado, madera, mimbre o resina, y los tableros de madera de color natural o de resina de color blanco, por otro lado los

complementos textiles serán de color azul en las zonas comerciales del sistema costero y en la gama de los grises en el sistema de espacios libres y de actividad (RAL indicados en este artículo apartado 3. Toldos). Se retirarán diariamente al finalizar la jornada laboral y no se podrán dejar apiladas en la vía pública.

- b) En el caso de las terrazas los colores a elegir serán el blanco para ambas zonas comerciales, la gama de los azules en el sistema costero y la gama de los grises en el sistema de espacios libres y de actividad (RAL indicados en este artículo, apartado 3 .Toldos) siempre en concordancia con las fachadas, toldos y carpinterías del inmueble donde se localiza el establecimiento comercial.
- c) Se permite el uso de calentadores de gas verticales.
- d) En el caso de utilizarse sombrillas en terrazas con la correspondiente autorización municipal, estas serán del mismo material y color que los toldos según en las zonas comerciales donde se ubiquen y su altura máxima permitida será de 2,25 metros de altura medidos desde el solado y de similares características a las sombrillas indicadas en el catálogo de mobiliario urbano.
- e) No se permite la instalación de ninguna máquina expendedora en el exterior del establecimiento.
- f) Los expositores, estantes o similares de los comercios o bazares que se instalen en el exterior del establecimiento, no superarán nunca el 1,45 metros de altura y se colocarán directamente sobre el suelo, ya que no está permitido la colocación de entablados o tarimas elevados.
- g) La colocación de cualquiera de estos elementos nunca podrá impedir la circulación de las personas por la vía pública, y respetará una distancia mínima de 3,00 metros con las paradas de guaguas, paradas de taxis, pasos de peatones, vados, etc.



ORDENANZAS PARTICULARES

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE VALLE DE PUERTO RICO

Artículo 36. Aplicación de las ordenanzas

En el ámbito de Valle de Puerto Rico (**Polígonos 30 y 30'**) resultan de aplicación las ordenanzas particulares que se establecen en los siguientes artículos y los usos definidos en este Plan de conformidad con lo reflejado en los planos de "Ordenación pormenorizada" PMM-O-07 _1 y PMM-O-07 _2 y por las NNSS en lo no previsto por el presente Plan.

Artículo 37. Ordenanzas particulares el ámbito Valle de Puerto Rico (Cortadores)

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

I. Normas generales de volumen.

A. Definiciones.-

A.1 Superficie forjada.- Superficie continua constituida de cualquier material constructivo, horizontal o inclinada, susceptible de que bajo la misma puedan guarecerse o alejarse personas o cosas.

A.2 Superficie edificada.- Suma de las proyecciones verticales sobre le plano horizontal de cada una de las superficies forjadas.

A.3 Superficie edificable.- Superficie edificada con las siguientes salvedades y aclaraciones:

"Las superficies de los cuerpos de terrazas, galerías, pasarelas y escaleras exteriores se contabilizan en su totalidad si son cerrados, bien sea con obra o con carpintería; solo en un 50 % si son abiertos, sea su uso privado o sujeto a servidumbre de paso. Quedan excluidos de todo cómputo los sótanos y semisótanos con los usos que se citan en el epígrafe B.4 y las construcciones auxiliares que se relacionen en B.5. Quedan excluidas igualmente del cómputo las cornisas, aleros y otros elementos decorativos que no sobrevuelen más de 0,50 ms. respecto a los planos de las fachadas".

A.4 Edificabilidad.- Por razones de simplicidad y concreción se adopta el parámetro, hoy de uso generalizado:

$$E (M2/M2) = \frac{\text{Superficie edificable}}{\text{Superficie del solar}}$$

- A.5 Cómputo del número de plantas.- Número de plantas habitables y que puede atravesar una vertical. Quedan excluidos de este cómputo los sótanos y semisótanos con los usos que se detallan en el epígrafe B.4 así como las construcciones auxiliares especificadas en B.5.
- A.6 Sótano.- Pieza enterrada, estancia, con fachada en todo su perímetro, situada entre los cimientos de un edificio y dentro de la proyección vertical de este.
- A.7 Semisótano.- Pieza estancia semienterrada, situada entre los cimientos de un edificio y dentro de la proyección vertical de este. Se considera que una pieza esta semienterrada cuando sobresale como máximo una media de 1.5 ms medidos desde el terreno circundante a la parte superior de su forjado.
- A.8 Altura libre y máxima de un recinto.- Se entiende por altura libre de un recinto a la distancia vertical entre el pavimento y el techo que lo cubre, sea este estructural o falso. Las alturas mínimas estarán a lo dispuesto por la Normativa vigente, según se establece en el Título I de estas Ordenanzas; las alturas máximas en las parcelas residenciales permanentes o vacacionales no podrán ser mayores que aquellas alturas mínimas más un metro.
- A.9 Superficie de ocupación.- Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre u plano horizontal de las líneas externas de todas las "superficies edificables" (punto A.3).
- A.10 Retranqueo.- Distancia mínima exigible entre el elemento más volado de la edificación y las alineaciones de las zonas públicas, e, igualmente de dicho elemento a los ejes medianeros. En los retranqueos que señalen las ordenanzas particulares solo podrán realizarse vuelos de 0,40 ms., como máximo, correspondiente a cornisas y aleros, así como otros elementos decorativos tales como rejas, farolas, gárgolas, etc. Cabe no obstante situar, total o parcialmente, en tales zonas las construcciones auxiliares que se relacionan en el epígrafe B.4.
- A.11 Rasante externa de una parcela.- Superficie reglada formada por las horizontales perpendiculares al borde interno de la acera vinculada a la parcela.

Por cada punto edificable pasará una de estas rectas, con respecto a la cual se medirá la altura de la construcción (v. figura en hoja anexa final a estas Ordenanzas Generales).

En las ordenanzas particulares se relacionan los lotes a los que afectan estas rasantes.

A.12 Rasante interna de una parcela.-

- a) En parcelas dando a dos calles: Superficie reglada que barre la parcela y que está formada por rectas de pendientes máximas que unen los bordes internos de ambas aceras.
- b) En parcelas dando a una sola calle: Superficie reglada que barre la parcela y que está formada por rectas de pendientes máximas que se apoyan, por un lado, en el borde interno de la acera; por el otro en el eje medianero más alejado, o a la prolongación del mismo, con sus puntos situados en la cota natural del terreno.

Por cada punto edificable pasará una de estas rectas, con respecto a la cual se medirá la altura de la construcción.

En las ordenanzas particulares se relacionan los lotes a los que afectan estas rasantes.

B. Normas de aplicación.-

- B.1 Parcela máxima, o lote.- Dada la tipología de las edificaciones y teniendo en cuenta la fuerte topografía del terreno y, por tanto, de los requerimientos de accesibilidad a compatibilizar con los de índole medioambiental se ha ordenado el suelo residencial permanente y turístico en lotes, como parcelas máximas susceptibles de una única actuación edificatoria.
- B.2 Parcela mínima para suelo residencial permanente: Se fija en el ámbito del Plan para estos suelos la parcela mínima de 600 m con un frontis mínimo de 15 ms. La división de un lote en varias parcelas requerirá siempre el correspondiente Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la totalidad del lote y que se establezca las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca.
- B.3 Parcela mínima para usos terciarios en parcela exclusiva.- Las parcelas pueden subdividirse en parcelas iguales o mayores a 2.500 m² mediante el procedimiento y trámite urbanístico indicado anteriormente.
- B.4 Sótanos y semisótanos.- Aparte del mínimo de plantas que se establecen para cada lote se podrá construir un semisótano y/o uno o varios sótanos. En tales cuerpos no computará la volumetría de las dependencias situadas dentro de la proyección vertical de la edificación exterior siempre y cuando no tengan un uso vividero.

- B.5 Construcciones auxiliares.- Las construcciones que se relacionan a continuación no computarán a efecto de volumetría ni ocupación; asimismo podrán estar situadas, total o parcialmente, dentro de las zonas de retranqueo obligatorio.
- Aljibes y transformadores.
 - Piscina con vaso y equipos enterrados o semienterrados.
 - Depósitos de combustibles.
 - Cuartos de contenedores de basuras y de contadores.
 - Paneles solares.
 - Pérgolas.
 - Toldos.
- B.6 Separación entre cuerpos constructivos.- Cuando se establezca un lote o parcela cuerpos constructivos exentos la distancia mínima entre dos puntos cualesquiera de ellos será igual o mayor de 4 ms. y que la mitad de la altura del cuerpo más alto; la cota de referencia para medir dicha altura será la del terreno en contacto con la edificación más baja en el punto más cercano al otro edificio. La altura se medirá hasta el pretil o alero, en su caso.
- B.7 Altura de la edificación.- La altura de la edificación se medirá en número de plantas, y con respecto a las rasantes en metros.
- Del número de plantas quedan excluidos los sótanos y semisótanos.
- La altura de la edificación se computará hasta el pretil o cumbrera, en su caso. Sobre la altura máxima permitida no podrá elevarse sino, los siguientes elementos de la edificación.
- Chimeneas de humos y ventilación.
 - Salas de máquinas de aparatos elevadores, incluyendo el acceso a las mismas, en sus estrictas dimensiones.
 - Antenas colectivas.
- B.8 Longitud máxima de fachadas.- Se establece que la longitud máxima de fachada de los cuerpos edificatorios residenciales será de 90 ms.

ORDENANZAS PARTICULARES:**LOTES 1, 2, 4, 6, 7, 7 bis y 8****• CONDICIONES DE USO:**

- Uso principal: Residencial - Edificación unifamiliar.
- Usos permitidos: Aparcamientos.
- Prohibido: Todos los restantes.

• CONDICIONES DE VOLUMEN

- Superficie Lote1: 5.100m²
- Superficie Lote 2: 3.500m²
- Superficie Lote 4:6.200m²
- Superficie Lote 6: 10.580m²
- Superficie Lote 7: 11.300m²
- Superficie Lote 7 bis: 12.00m²
- Superficie Lote 8: 19.100m²
- Edificabilidad máxima: $E = 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Nº máximo de plantas: 2
- Superficie máxima de ocupación: 40 % del solar
- Tipo de rasante a aplicar: interna
- Altura máxima sobre la rasante: 6,50 ms.
- Retranqueos:

A alineaciones públicas: 4 ms a calles y 3ms a sendas

A ejes medianeros: 3 ms.

- **APARCAMIENTOS**

- Una plaza por cada 150 m² de edificación.

LOTE 9 + 6bis (superficie 7000 m²)

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Equipamiento turístico complementario - Terciario: Comercial, Oficina y Hostelería.
- Usos permitidos: Aparcamientos.
- Prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

- Superficie: 7.000 m²
- Edificabilidad: 0,65 m²/m²
- Número máximo de plantas: 2
- Ocupación máxima: 40% del solar
- Tipo de rasante: interna
- Altura máxima sobre la rasante: 6,50 ms sobre rasante.
- Retranqueos:
A alineaciones públicas: 4 ms a calles y 3 ms a sendas
A ejes medianeros: 3 ms.

- **APARCAMIENTOS**

- Una plaza por cada 150 m² de edificación.

LOTES 3.1, 3.2 y 5.

- **CONDICIONES DE USO:**

- Uso principal: Residencial - Edificación unifamiliar.

- Uso alternativo: Comunitario - en todas sus categorías.
- Usos permitidos: Aparcamientos.
- Uso prohibido: Todos los restantes.
- **CONDICIONES DE VOLUMEN**
 - Superficie Lote 3.1: 5.780m²
 - Superficie Lote 3.2: 6.880m²
 - Superficie Lote 5: 9.300m²
 - Las mismas que las de las parcelas antes reseñadas. En el caso de que el lote 5 se destine a hospital-residencia sanitaria, su construcción podrá acogerse a las rasantes externas que determinan las calles que lo circundan.
 - Edificabilidad máxima: E=0.65 m²/ m²
- **APARCAMIENTOS**
 - Una plaza por cada 150 m² de edificación.

LOTE 10

- **CONDICIONES DE USO:**
 - Uso principal: Establecimiento turístico de alojamiento.
 - Usos permitidos: Equipamiento turístico complementario: Terciario: Comercial (máx. un 7% de la superficie edificable) y Hostelería, Recreativo, Comunitario y aparcamientos.
 - Uso prohibido: Todos los restantes.
- **CONDICIONES DE VOLUMEN**
 - Superficie: 14.800m²
 - Edificabilidad máxima: E = 0,35 m²/m²
 - Nº de plantas: 1
 - Tipo de rasante a aplicar: interna

- Altura máxima sobre la rasante: 3,50 ms.
- Retranqueos
- A alienaciones públicas: 4 ms a calles y 3 ms a sendas.
- A medianeras. 3 ms.

- **APARCAMIENTOS**

- Una plaza por cada 130 m² de edificación.

LOTES 11, 12 y 13

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Establecimiento turístico de alojamiento.
- Usos permitidos: Equipamiento turístico complementario: Terciario: Comercial (máx. un 7% de la superficie edificable) y Hostelería, Recreativo, Comunitario y aparcamientos.
- Uso prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

- Superficie Lote 11: 18.800m²
- Superficie Lote 12: 21.000m²
- Superficie Lote 13: 6.900m²
- Edificabilidad máxima: E = 0,35 m²/m²
- Nº de plantas: 1
- Tipo de rasante a aplicar: interna
- Altura máxima sobre rasante: 3,50 ms.
- Retranqueos.
- A alineaciones públicas: 4 ms a calles y 3 ms a sendas.
- A medianeras: 3ms.

- **APARCAMIENTOS**

- Una plaza por cada 130 m² de edificación.

PARCELA T (AD-2)

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Establecimiento turístico complementario - Comunitario: Religioso.
- Usos permitidos: Social, Residencial y aparcamientos.
- Uso prohibido: Todos los restantes

- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

- Superficie de parcela: 675 m²
- Edificabilidad: 1 m²/m²
- Ocupación: 100%
- Altura: 1 planta
- Tipo de rasante: externa (C. Tomás Roca Bosch)
- Altura máxima sobre la rasante: 10ms, sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación
- Alineaciones: Los límites de la edificación se recogen en el plano O-07 Ordenación pormenorizada_2.

- **APARCAMIENTOS**

- El aparcamiento se colocará preferiblemente bajo rasante para evitar la percepción de playas de aparcamiento desde la calle.

PARCELAS (PDa, PDb y PDC) (AD-2)

- **CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN CON CARÁCTER GENÉRICO**

- 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
- Usos permitidos: Equipamiento Turístico Complementario-Terciario: Oficinas; y Aparcamientos.
- Uso prohibido: Todos los restantes.
- Tipo de rasante: externa (C. Tomás Roca Bosch)
- Altura máxima sobre la rasante: 10ms, sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación
- Alineaciones: Los límites de la edificación se recogen en el plano O-07 Ordenación pormenorizada_2.
- Se establece un retranqueo de 3 metros a la calle Tomás Roca Bosch
- Se establece un retranqueo de 5 metros de ancho en la zona de servidumbre del cauce público.

- **APARCAMIENTOS**

- El aparcamiento se colocará preferiblemente bajo rasante para evitar la percepción de playas de aparcamiento desde la calle, si no es posible

- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

PARCELA PDa

- Superficie PDa: 14.094 m²
- Superficie máxima edificable: 8.238,95 m²c
- Ocupación : 62%
- Altura PDa: 2 plantas. Altura máxima 10 ms, sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación

PARCELA PDb

- Superficie PDb: 8.849 m²
- Superficie máxima edificable: 4.939,05 m²c

- Ocupación PDb : 62%
- Altura PDb: 2 plantas Altura máxima 10 ms, sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación
- PARCELA PDc
- Superficie PDc: 9.740 m²
- Superficie máxima edificable : 1.850,00 m²
- Ocupación PDc : 62%
- Altura PDc: 2 plantas. Altura máxima 10 ms, sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación

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 m², en cualquier caso la superficie máxima edificable para la parcela PDc no superará la superficie fijada de 1.850,00 m²

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

PARCELA C.C. - PB

• **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Comunitario - Servicio público: Seguridad y protección (parque de bomberos).
- Uso alternativo: Comunitario - Servicio público: Administración pública.
- Usos permitidos: Aparcamientos.
- Uso prohibido: Todos los restantes.

• **CONDICIONES DE VOLUMEN**

- Superficie: 2000 m²

- Edificabilidad: $E = 1,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Nº máximo de plantas: 2
- Superficie máxima de ocupación: 55% del solar.
- Tipo de rasante a aplicar: externa (calle Tomás Roca Bosch)
- Altura máxima sobre la rasante: 10 ms (sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación).
- Retranqueos: no son preceptivos, salvo en el linde del barranco, en que se dejará libre al menos de 3 ms de ancho.

- **APARCAMIENTOS**

- Una plaza, al menos, por cada 100 m² de edificación

PARCELA C.C. - O

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Equipamiento turístico Complementario- Terciario: Oficina.
- Uso alternativo: Equipamiento turístico complementario- Comunitario: social y servicio público.
- Uso permitido: Equipamiento turístico complementario- Terciario: Comercial (un 20% de la edificabilidad computable) y aparcamiento.
- Uso prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

- Superficie de parcela: 4.475 m²
- Coeficiente de edificabilidad: 0.469 m²/m²
- Número de plantas: 4 plantas
- Ocupación: 55%
- Tipo de rasante: externa (C. Tomás Roca Bosch)

- Altura máxima sobre la rasante: 15 ms. (sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación)
- Retranqueos: No son preceptivos, salvo en el linde del barranco, en que se dejará un paso libre al menos de 3 ms de ancho.

- **APARCAMIENTOS**

- Al menos 340 plazas.

PARCELAS UCD1, UCD2 y UCD3

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Equipamiento turístico complementario-Terciario: Terciario de servicios
- Usos permitidos: Aparcamientos.
- Uso prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

- Superficie UCD1: 12.500m²
- Superficie UCD2: 7.728m²
- Superficie UCD3: 7.800m²
- Edificabilidad: 0,60 m²/m²
- Nº máximo de plantas: 1, con posibilidad de un altillo, de edificabilidad computable, que ocupe el 50% de la superficie cubierta, como máximo.
- Superficie máxima de ocupación: 60% del solar.
- Tipo de rasante a aplicar: externa
- Alturas máxima sobre la rasante: 7 ms a los aleros.
- Pendiente de las cubiertas: 30%
- Retranqueos: No son preceptivos

- **CONDICIONES ESTÉTICAS**

- Cubiertas a dos aguas a 30° con cumblera paralela a la fachada principal.
- Muros en contacto con el terreno: piedra de la zona.
- Paramentos exteriores: acabados en la gama de rojos, que puede ir desde el rojo anaranjado (rojo teja) hasta el rosa denso, pasando por el rojo inglés.
- Cubiertas: teja industrial en la gama de colores indicada anteriormente.
- Carpintería exterior: de color contrastante con los paramentos

PARCELA E.S.

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Infraestructuras- Estación de servicios.
- Usos permitidos: Terciario- Comercial; y aparcamientos.
- Uso prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

- Superficie: 5.680m²
- Edificabilidad máxima de cuerpos cerrados: $E = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Nº máximo de plantas: 1
- Superficie máxima de ocupación de la construcción abierta y cerrada: 70% del solar.
- Tipo de rasante a aplicar: externa (Calle Tomás Roca Bosch)
- Alturas máxima sobre la rasante: 7 ms
- Retranqueos: no son preceptivos

Conjunto de viviendas “Amanay” (PR2)

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar.
- Usos permitidos: Aparcamientos.

- Uso prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

- Superficie de parcela: 5.120,00 m²
- Superficie edificada= 2.060 m²
- Coef. Edificabilidad=0.5m²/m²
- 25% de ocupación
- Nº máximo de plantas sobre la rasante natural del terreno: 2

- **CONDICIONES ESTÉTICAS**

- Las condiciones estéticas actuales se consideran admitidas como resultado de la acción edificatoria acorde con el proyecto o proyectos presentados y que hayan obtenido licencia municipal. Para futuras actuaciones que atañan a sus condiciones estéticas, se establecen las siguientes condiciones:
- Las edificaciones conservarán su tipología de edificación con cubierta o azotea plana, quedando expresamente prohibida la utilización de cualquier tipo de tejas.
- Las azoteas serán no transitables; no permitiéndose la colocación sobre cubierta de paneles de energía solar; estos habrán de ser colocados, en su caso, en las zonas libres de la urbanización.
- La altura de los pretilos será como máximo la necesaria para la recogida de aguas.
- Color blanco para la pintura de los paramentos enfoscados.
- No se admite la utilización de carpintería de aluminio en su color natural standard o anodizado en color “champán”.
- No se permite la colocación de aparatos de aire acondicionado “de ventanas”.
- No se permite extracciones de humos de locales por fachadas

Carteles:

- Las edificaciones no podrán tener rótulos luminosos. Sólo se autorizarán pequeños letreros opacos, adosados a los paramentos verticales, pudiéndose iluminar mediante focos los locales comerciales.
- Los muros de cerca, no podrán tener una altura superior a 1 metro, siendo su acabado de aparejo de piedra del lugar, pudiéndose colocar sobre éstos una verja de altura no superior 75 cm.

Conjunto de viviendas “El Chaparral” (PR-1)

NORMAS DE APLICACIÓN:

1.- Parcela residencial mínima:

La parcela residencial mínima a efectos de parcelaciones y reparcelaciones será la que establecen las N.S. de Planeamiento Municipal.

2.- Longitud mínima de fachadas:

La longitud mínima de fachada a efectos de parcelaciones y reparcelaciones será la que establecen las N.S. de Planeamiento Municipal.

NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA Y MEDIOS AMBIENTALES:

1.- Fachadas:

Habrà de tratarse las fachadas con criterio de sobriedad y nobleza e iràn pintadas en color blanco. No se permite la utilización de materiales deleznales como cañizos, planchas industriales de cualquier tipo, piedra natural que no sea de la zona o piedras artificiales imitativas de cualquier tipo.

No se permiten la colocación de aparatos de aire acondicionado “de ventana”.

No se permiten extracciones de humos de locales por fachadas.

2.- Cubiertas:

Habrà de tratarse las cubiertas con el cuidado que corresponde a una fachada más de la edificación.

Las azoteas serán no transitables, no permitiéndose la colocación sobre cubierta de paneles de energía solar; estos habrían de ser colocados, en su caso, en las zonas libres de la urbanización.

La altura de los pretilos será como máximo la necesaria para la recogida de aguas.

3.- Carteles:

No podrán tener rótulos luminosos las edificaciones. Sólo se autorizarán pequeños letreros opacos, adosados a los paramentos verticales, pudiéndose iluminar mediante focos los locales comerciales.

4.- Muros de cerca:

Los muros de cerca, no podrán tener una altura superior a 1 metro, siendo su acabado de aparejo de piedra del lugar, pudiéndose colocar sobre estos una verja de altura no superior a 75 cm.

5.- Volados:

No se permitirían elementos volados fuera de la superficie de edificación, salvo elementos decorativos que no superen los 0.50 metros.

6.- Jardinería:

La superficie ajardinada no podrá ser inferior al 50% libre de la parcela. La vegetación deberá orientarse hacia la flora autóctona o implantada ya existente en la zona. Se deberá presentar plano de jardinería que incluya el trazado y solución de las zonas pavimentadas. Igualmente se incluirán plano de cancelas, pérgolas y otros elementos significativos de las áreas libres.

ORDENANZAS PARTICULARES:

PARCELAS 6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19:

(Superficie= 223.05, 226.00, 202.00, 200.00, 195.41, 192, 217.67, 200.55, 82.30, 175.62, 173.26, 168.92, 156,98 m2 respectivamente)

• **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Residencial - Edificación unifamiliar.
- Usos permitidos: Aparcamientos.
- Uso Prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

- Parcela residencial mínima: la que establecen las NNSS de Planeamiento Municipal
- Longitud mínima de fachadas: la que establecen las NNSS de Planeamiento Municipal
- Edificación: entre medianeras
- Altura máxima sobre rasante: 7 metros medidos estos hasta la parte alta del último forjado.
- Retranqueo a alineación de calle: 9 metros
- Fondo máximo edificable: 15.30 ms. medidos a partir de retranqueo.
- Número máximo de plantas sobre rasante: 2
- Número máximo de viviendas por parcela: 1
- Ocupación: 60%

PARCELA 13:

Superficie: 200.55m²

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Residencial - Edificación unifamiliar.
- Usos permitidos: Terciario(planta baja): Comercial, y aparcamientos.
- Uso Prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

- Edificación: entre medianeras.
- Altura máxima sobre rasante: 7 ms. medidos estos hasta la parte alta del último forjado.
- Retranqueo a alineación de calle: 9 ms.
- Fondo máximo edificable: 15.30 ms. medidos a partir de retranqueo.
- Número máximo de plantas sobre rasante: 2
- Número máximo de viviendas por parcela: 1

- Ocupación: 60%

POLÍGONO 30´.

LOTES 1´, 2´, 4´, Y A2.

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Residencial - Edificación unifamiliar.
- Uso permitido: Terciario(planta baja): Comercial; y aparcamientos.
- Uso Prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

- Superficie Lote1´: 11.600m²
- Superficie Lote2´: 15.500m²
- Superficie Lote4´: 12.153m²
- Superficie Lote A2: 6.000m²
- Edificabilidad máxima: $E = 0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Nº máximo de plantas: 2
- Superficie máxima de ocupación: 45%
- Tipo de rasante a aplicar: interna
- Alturas máxima sobre la rasante: 6,50 ms
- Retranqueos
A alineaciones públicas: 4 ms a calles y 3 ms a sendas.
A ejes medianeros: 3 ms.

- **APARCAMIENTOS**

- Una plaza, por cada 100 m² de edificación

PARCELA C'.C'.

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Equipamiento turístico complementario – Terciario: Comercial
- Usos permitidos: Aparcamientos.
- Uso prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

- Superficie: 5.700m²
- Coeficiente de edificabilidad: 0,35 m²/m²
- Número de plantas: 2
- Ocupación máxima: 25%
- Tipo de rasante: externa (C. Madrid).
- Altura máxima sobre la rasante: 8ms, sin perjuicio de mayor altura en elementos significativos o funcionales propios del carácter de la edificación.
- Retranqueos: No son preceptivos, salvo en el linde del barranco, en que se dejará un paso libre de 3ms de ancho

- **APARCAMIENTOS:**

- 1 plaza por cada 30 m² de edificación; al menos dos de ellas para minusválidos.

Conjunto Motor Grande 1 (junto a carretera general) (PR3)

NORMAS DE APLICACIÓN:

- 1.- Parcela residencial mínima:

La parcela residencial mínima es de 72.49 m². Para las edificaciones existentes. A efectos de parcelaciones y reparcelaciones remitiremos a las N.S. Planeamiento Municipal.

- 2.- Longitud mínima de fachadas:

- 3.- La longitud mínima de fachada es de 5.80 metros para las edificaciones existentes. A efectos de parcelaciones y reparcelaciones nos remitiremos a las N.S. de Planeamiento Municipal.

NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA Y MEDIOS AMBIENTALES:

1.- Fachadas:

Habrà de tratarse las fachadas con criterio de sobriedad y nobleza e iràn pintadas en color blanco. No se permite la utilización de materiales deleznableos como cañizos, planchas industriales de cualquier tipo, piedra natural que no sea de la zona o piedras artificiales imitativas de cualquier tipo.

No se permiten la colocación de aparatos de aire acondicionado "de ventana".

No se permiten extracciones de humos de locales por fachadas.

2.- Cubiertas:

Habrà de tratarse las cubiertas con el cuidado que corresponde a una fachada más de la edificación.

Las azoteas serán transitables, no permitiéndose la colocación sobre cubierta de paneles de energía solar; estos habrían de ser colocados, en su caso, en las zonas libres de la urbanización.

La altura de los pretilos será como máximo de 1 metro.

Sólo se permiten cajas de escaleras, casetones de ascensores y depósitos de agua, con una altura máxima total sobre el último forjado permitido de 2.8 ms. (Ver figura).

3.- Carteles:

No podrán tener rótulos luminosos las edificaciones. Sólo se autorizarán pequeños letreros opacos, adosados a los paramentos verticales, pudiéndose iluminar mediante focos los locales comerciales.

4.- Jardinería:

La superficie ajardinada no podrá ser inferior al 50% libre de la parcela. La vegetación deberá orientarse hacia la flora autóctona o implantada ya existente en la zona. Se deberá presentar plano de jardinería que incluya el trazado y solución de las zonas pavimentadas. Igualmente se incluirán plano de cancelas, pérgolas y otros elementos significativos de las áreas libres.

En el caso de existir muros de cerca no podrán tener una altura superior a 1 metro siendo su acabado de aparejo de piedra del lugar, pudiéndose colocar sobre estos una verja de altura no superior a 75 cm.

ORDENANZAS PARTICULARES:

PARCELAS 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30: (superficie = 431.54 m², 156.04 m², 165.63 m², 154.54 m², 165.06 m², 161.16 m², 143.49 m² y 150.56 m² respectivamente)

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar.
- Usos permitidos: Aparcamientos.
- Uso Prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

- Altura máxima sobre rasante: 7 metros.
- Retranqueo a alineación de fachada principal: la prolongación del retranqueo de las parcelas colindantes. Ver plano de ordenación PMM-O-07_2
- Número máximo de plantas: 2
- Número máximo de viviendas por parcela: 1

PARCELA 34: (Superficie= 141.37 m²)

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar.
- Uso permitido: Terciario (planta baja): Comercial y aparcamiento.
- Uso Prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

- Ocupación: 100%
- Altura máxima sobre rasante: 7 metros
- Número máximo de plantas: 2

- Número máximo de viviendas por parcela: 1

PARCELAS 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41: (Superficie =72.49 m², 72.79 m², 72.49 m², 72.49 m², 72.49 m² y 160.27 m² respectivamente)

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar.
- Usos permitidos: Aparcamientos.
- Uso Prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

- Ocupación: 100 %
- Edificación: entre medianeras
- Altura máxima sobre rasante: 7 metros
- Número máximo de plantas: 2
- Número máximo de viviendas por parcela: 1

PARCELAS 42,49: (Superficie= 237.60 m² y 224.73 m² respectivamente)

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar.
- Usos permitidos: Aparcamientos.
- Uso Prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

- Altura máxima sobre rasante: 7 metros.
- Retranqueo al límite posterior de las parcelas: 4 metros
- Número máximo de plantas: 2
- Número máximo de viviendas por parcela: 1

PARCELAS 43, 44, 45, 46, 47, 48: (Superficie = 119.60 m², 132.32 m², 133.04 m², 118.84 m², 119.62 m² y 132.35 m² respectivamente)

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar
- Usos permitidos: Aparcamientos.
- Uso Prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

- Edificación: entre medianeras.
- Altura máxima sobre rasante: 7 metros
- Retranqueo al límite posterior de las parcelas: 4 metros.
- Número máximo de plantas: 2
- Número máximo de viviendas por parcela: 1

Conjunto Motor Grande 2 (Trasera Guardia Civil):

PARCELAS: 59,60, 61, 62, 63, 64

(Superficies= 79.53 m², 88.17 m², 91. 61 m², 89.79 m², 112.36 m² y 102.11 m² respectivamente)

NORMAS DE APLICACIÓN:

1.- Parcela residencial mínima:

A efectos de parcelaciones y reparcelaciones nos remitiremos a las NNSS. Planeamiento Municipal.

2.- Longitud mínima de fachadas:

A efectos de parcelaciones y reparcelaciones nos remitiremos a las NNSS de Planeamiento Municipal.

NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA Y MEDIOS AMBIENTALES:

1.- Fachadas:

Habrà de tratarse las fachadas con criterio de sobriedad y nobleza e iràn pintadas en color blanco. No se permite la utilización de materiales deleznales como cañizos, planchas

industriales de cualquier tipo, piedra natural que no sea de la zona o piedras artificiales imitativas de cualquier tipo.

No se permiten la colocación de aparatos de aire acondicionado "de ventana".

No se permiten extracciones de humos de locales por fachadas.

2.- Cubiertas:

Habrà de tratarse las cubiertas con el cuidado que corresponde a una fachada más de la edificación.

Las azoteas serán no transitables, no permitiéndose la colocación sobre cubierta de paneles de energía solar; estos habrán de ser colocados, en su caso, en las zonas libres de la urbanización.

La altura de los pretilos será como máximo la necesaria para la recogida de aguas.

3.- Carteles:

No podrán tener rótulos luminosos las edificaciones. Sólo se autorizarán pequeños letreros opacos, adosados a los paramentos verticales, pudiéndose iluminar mediante focos los locales comerciales.

4.- Jardinería:

La superficie ajardinada no podrá ser inferior al 50% libre de la parcela. La vegetación deberá orientarse hacia la flora autóctona o implantada ya existente en la zona. Se deberá presentar plano de jardinería que incluya el trazado.

En el caso de existir muros de cerca en la superficie libre de las parcelas, no podrán tener una altura superior a 1 metro, siendo su acabado de aparejo de piedra del lugar, pudiéndose colocar sobre estos una verja de altura no superior a 75 cm.

• **CONDICIONES DE USO.**

- Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar.
- Usos permitidos: Aparcamientos.
- Uso prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

- Altura máxima sobre rasante: 7 metros.
- Número máximo de plantas: 2
- Número máximo de viviendas: 6

A₅ (Superficie = 6.303,10 m²):

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar (sujeto a régimen de protección pública).
- Usos permitidos: Aparcamientos.
- Uso Prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

- Edificabilidad máxima: E = 0,5131 m²/m²
- Nº máximo de plantas: 2.
- Superficie máxima de ocupación: 30 %.
- Tipo de rasante a aplicar: Interna.
- Altura máxima sobre la rasante: 6,50 ms.
- Retranqueos:
 - A alienaciones públicas: 4 ms a calles y 3 ms. a sendas.
 - A ejes medianeros: 3 ms.

- **APARCAMIENTOS:**

- Una plaza por cada 100 m² de edificación.

A₃ (Superficie = 6.996,90 m²):

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar (sujeto a régimen de protección pública)
- Usos permitidos: Aparcamientos.
- Uso Prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

- Edificabilidad máxima: $E = 0,5131 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Nº máximo de plantas: 2.
- Superficie máxima de ocupación: 30 %.
- Tipo de rasante a aplicar: Interna.
- Altura máxima sobre la rasante: 6,50 ms.
- Retranqueos:
 - A alienaciones públicas: 4 ms a calles y 3 ms a sendas.
 - A ejes medianeros: 3 ms.

- **APARCAMIENTOS:**

- Una plaza por cada 100 m² de edificación.

A₄ (Superficie = 6.000,00 m²):

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Residencial- Edificación unifamiliar (sujeto a régimen de protección pública).
- Usos permitidos: Aparcamientos.
- Uso Prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

- Edificabilidad máxima: $E = 0,4875 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Nº máximo de plantas: 2.
- Superficie máxima de ocupación: 30 %.
- Tipo de rasante a aplicar: Interna.
- Altura máxima sobre la rasante: 6,50 ms.
- Retranqueos:
 - A alienaciones públicas: 4 ms a calles y 3 ms. a sendas.
 - A ejes medianeros: 3 ms.
- **APARCAMIENTOS:**
 - Una plaza por cada 100 m^2 de edificación.

PARCELA USP – 01 (Superficie = 9.366,86 m^2):

- **CONDICIONES DE USO:**
 - Uso principal: Comunitario: Educativo.
 - Usos alternativos: Comunitario: Social, asistencial, cultural, sanitario y deportivo.
 - Usos permitidos: Aparcamientos
 - Uso Prohibido: Todos los restantes.
- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**
 - Edificabilidad máxima: $E = 0,9208 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - Nº máximo de plantas: 2.
 - Superficie máxima de ocupación: 50 % del solar.
 - Tipo de rasante a aplicar: Interna.
 - Altura máxima sobre la rasante: 7 ms.
 - Retranqueos: 3 ms. a medianeras.

- 1) *Se establece la obligación de destinar al menos 2.999,69 m² de la superficie total de la parcela y 900 m² del total de superficie susceptible de ser construida en ella, al uso concreto de deportivo.*

PARCELA –USP 02a (Superficie = 6008.92 m²)

- **CONDICIONES DE USO**

- Uso principal: Comunitario: Educativo.
- Usos alternativos: Comunitario: social, asistencial, cultural, sanitario y deportivo.
- Usos permitidos: Aparcamiento
- Uso Prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

- Edificabilidad máxima: E=0.6787 m²/m².
- Nº máximo de plantas: 2
- Superficie máxima de ocupación:40% del solar
- Tipo de rasante a aplicar: Interna.
- Altura máxima sobre la rasante: 7m
- Retranqueos: 3m. a medianeras.
-

PARCELA –USP 02b (Superficie = 312.67 m²)

- **CONDICIONES DE USO:**

- Uso principal: Comunitario: Servicio público.
- Usos alternativos: Comunitario: Social, Asistencial, cultural y sanitario.
- Usos permitidos: Aparcamiento.
- Uso Prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

- Edificabilidad máxima: $E=0.73\text{m}^2/\text{m}^2$.
- Nº máximo de plantas: 2.
- Superficie máxima de ocupación: 100% del solar.
- Tipo de rasante a aplicar: Interna.
- Altura máxima sobre la rasante: 7 m.
- Retranqueos: Libre.

PARCELA – USP 3 (Superficie = 2.557,64 m²):

- **CONDICIONES DE USO:**

- Uso principal: Administración de Servicios Públicos para Puesto Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del estado- Guardia Civil.
- Usos permitidos: Administración de Servicios Públicos en general.
- Uso Prohibido: Todos los restantes.

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

- Edificabilidad máxima: $E = 0,73 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Nº máximo de plantas: 2.
- Superficie máxima de ocupación: 100 % del solar.
- Tipo de rasante a aplicar: Interna.
- Altura máxima sobre la rasante: 7 ms.
- Retranqueos: Libre.

PARCELA – USP 3' (Superficie = 1.287,71 m²):

- **CONDICIONES DE USO:**

- Uso principal: Comunitario: Educativo.

- Usos alternativos: Comunitario: Social, asistencial, cultural, sanitario y deportivo.
 - Usos permitidos: Aparcamientos.
 - Uso Prohibido: Todos los restantes.
- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**
 - Edificabilidad máxima: $E = 0,8007 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - Nº máximo de plantas: 2.
 - Superficie máxima de ocupación: 45 % del solar.
 - Tipo de rasante a aplicar: Interna.
 - Altura máxima sobre la rasante: 7 ms.
 - Retranqueos: 3 m. a medianeras.



CAPÍTULO V

MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Artículo 38. Medidas genéricas de protección ambiental.

1. Eficiencia energética.
 - a) En el diseño de los edificios se favorecerá la eficiencia energética, para lo que se recomienda el uso de sistemas de iluminación y de aislamiento térmico, que favorezcan un consumo bajo de energía y el uso de elementos que favorezcan la iluminación natural, teniendo en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, así como la introducción de elementos de sombra en las fachadas más soleadas.
 - b) Se recomienda la instalación de paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria, tanto en edificios públicos como privados.
 - c) En el alumbrado público, se utilizarán lámparas y luminarias de máxima eficiencia energética y lumínica y se diseñarán siguiendo criterios de ahorro energético, priorizando las alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED).
 - d) Incorporación de vegetación como elemento que regule la temperatura y humedad de los edificios y del entorno urbano.
2. Eficiencia en el consumo de agua:
 - a) Los grifos y alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de mecanismos de ahorro en el consumo de agua.
 - b) Se recomienda la implantación en parques y jardines de sistemas de riego de alto rendimiento. Se emplearán sistemas de riego que conlleven la minimización de la aspersion, empleándose en su caso sistemas de riego por exudación o goteo, usando, siempre que sea posible, agua reciclada y si no, agua no potable.
 - c) Los parques y jardines tendrán mínimas exigencias de agua, con especies arbóreas y arbustivas adaptadas a las características climáticas existentes.
3. Gestión de residuos:
 - a) En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos sobre el terreno.

- b) Se prestará especial atención a la evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. Se controlará la escorrentía superficial, con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.
- c) La infraestructura de saneamiento contemplará la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales (sistema separativo) y garantizarán la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen, conectando, obligatoria y exclusivamente, con la red municipal de saneamiento.
- d) Los proyectos de obra deberán prever la recogida y transporte de todas las aguas residuales hasta su vertido a los colectores generales de saneamiento.
- e) Si se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, las instalaciones deberán ser proyectadas por un técnico competente de acuerdo con la normativa vigente y revisadas por el titular del servicio de saneamiento, que inspeccionará y controlará las mismas.
- f) Los escombros y residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados. El proyecto de la obra contendrá un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.
- g) Los promotores de las actuaciones estarán obligados a poner a disposición del Ayuntamiento los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, con el fin de evitar malos olores y derrames.
- h) Todas las áreas de nuevo crecimiento contemplarán la recogida selectiva de envases, papel-cartón, vidrio y materia orgánica.
- i) Acondicionar los espacios destinados al estacionamiento y operaciones de mantenimiento de maquinaria de obras, con objeto de evitar vertidos contaminantes. Se vigilará especialmente que la gestión de grasas, aceites y otros residuos contaminantes se realice conforme señala la legislación vigente.
- j) Tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (tuberías, aislamientos, mecanismos,...).

4. Contaminación atmosférica

- a) Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.
- b) Se potenciará el uso de la bicicleta y de vehículos que funcionen con energías limpias.
- c) Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:
 - En aquellas zonas donde exista trasiego de vehículos y maquinaria y, en concreto, durante los movimientos de tierra, se administrarán riegos frecuentes mediante camiones cisternas.
 - Se procederá a estabilizar los depósitos de materiales que deban conservarse para rellenos, con el fin de aminorar la dispersión de partículas sólidas. Esta estabilización se logrará mediante riegos o recubrimiento con plásticos preferiblemente.
 - Se recomienda la instalación de pantallas protectoras contra el viento en las zonas de carga y descarga y transporte de material.
 - Los vehículos de transporte de tierra y escombros, o materiales pulverulentos u otros que puedan ensuciar carreteras y vías públicas, estarán dotados de redes antipolvo y toldos adecuados.

5. Contaminación acústica y vibratoria

- a) Se evitará que se superen los umbrales establecidos en las zonas destinadas a cada uso, con objeto de que los niveles sonoros generados no supongan la aparición de problemas ambientales en las áreas turísticas y residenciales.
- b) No se permitirá el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier elemento móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales y viviendas, o usos asimilables a éste. Se interpondrán los amortiguadores y otro tipo de elementos adecuados si fuera preciso.
- c) Tras la puesta en marcha de un proyecto, se recomienda realizar un estudio acústico de la zona para determinar si es necesaria la aplicación de medidas adicionales para la mitigación de la intensidad sonora en los establecimientos turísticos, o en las viviendas más expuestas a este tipo de contaminación, según la legislación vigente.

d) Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:

- Control del horario del tráfico de los vehículos de transporte de empleados en la construcción, así como del uso de todo tipo de maquinaria. No deberán producirse ruidos de maquinaria de obra y vehículos de este tipo de transporte en horario nocturno. En todo caso se regirán por lo regulado en las vigentes Normas Subsidiarias de Mogán.
- Se recomienda la instalación de pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas turísticas o residenciales.

6. Contaminación lumínica

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

Artículo 39. Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo.

1. Se evitará en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las edificaciones a la pendiente existente. En caso contrario, procurar:
 - a) Taludes tendidos de superficie ondulada.
 - b) Bancales en los desmontes en que se puedan plantear.
2. En relación a los cauce públicos:
 - a) Se evitarán las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los barrancos que atraviesan la zona turística, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Asimismo, su uso, en ningún caso, podrá significar una degradación del medio físico actual y resultante.

- b) En las actuaciones y obras sobre la canalización del cauce público se recomienda la utilización de taludes de escollera, así como un fondo del vaso mediante el propio terreno natural que permita la filtración de las aguas superficiales.
 - c) En los tramos de canalización del barranco enterrado se deberá incluir la ejecución de chimeneas de ventilación e iluminación que permitan la ventilación efectiva y la introducción de luz natural que faciliten las tareas de inspección y vigilancia de manera segura.
3. En suelo rústico, donde fuere necesario, se deberán adoptar medidas de control de la erosión del suelo (barreras, disminución de cárcavas, abancalamientos, cavado de zanjas, terrazas,...).
4. Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:
- a) Las obras de ejecución deberán realizarse dentro del ámbito de actuación. En el caso contrario, se tendrá que justificar obligatoriamente la necesidad de ocupación de terrenos circundantes.
 - b) Minimizar dentro de lo posible las variaciones bruscas de la topografía del terreno para evitar el efecto barrera, como consecuencia de la ejecución de las obras.
 - c) La topografía resultante de las obras deberá cumplir en cualquier caso tres objetivos principales: a) integrarse armoniosamente en el paisaje circundante, b) facilitar el drenaje del agua superficial, y c) ser estructuralmente estable y acorde con el entorno.
 - d) Las obras que conlleven movimientos de tierra en terrenos con pendientes superiores al 15%, o que afecten a un volumen alto de terreno, deben garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos circundantes.
 - e) Durante las obras, el material de acopio y tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo.
 - f) Evitar la compactación del suelo seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.
 - g) En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas o taludes se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos. En este sentido la revegetación deberá evitar la disposición regular y alineada de las plántulas.

- h) Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
- i) Garantizar la no afección al volumen y calidad de las aguas superficiales y subterráneas de los acuíferos locales, como consecuencia de la ejecución de obras.

Artículo 40. Medidas para la vegetación y la fauna.

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

Artículo 41. Medidas para el patrimonio cultural.

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

Artículo 42. Medidas para la mejora del paisaje.

1. Se deberá evitar cualquier actuación que resulte lesiva para la imagen de la zona turística, en particular en lo referente a las dimensiones de las edificaciones, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

2. Para atenuar los impactos ambientales negativos que se pudieran producir por la ejecución de las determinaciones generales de ordenación del Plan de Modernización, tanto para aquellas determinaciones de obligado cumplimiento como para aquellas otras que, aún teniendo el carácter normativo de Recomendación, decidieran llevarse a cabo, se deberá atender a las siguientes determinaciones ambientales, recogidas en el Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria (PTE-5):
 - a) Elaborar un proyecto de tratamiento paisajístico conjunto con las actuaciones que planteen modificaciones del terreno, con el objeto de absorber dichas modificaciones del terreno en el mismo lugar, teniendo repercusión sobre el estudio presupuestario de la obra.
 - b) Retirar los residuos de escombros y tierra en el momento en que se produzcan durante la ejecución de las actuaciones, coordinando esta medida con lo previsto por el PTE-12 de *Ordenación de la Actividad Extractiva y Vertidos* y retirando los residuos a las áreas de vertidos controlados.
 - c) Incorporar un estudio de husos horarios para las obras que produzcan el cierre de las áreas de intervención, si no viniera incorporado ya, evitando así en la medida de lo posible molestias en la población.
 - d) Incluir los correspondientes mapas de huellas de ruido en los proyectos que se propongan llevar a cabo en los que se prevé utilizar maquinaria pesada, fundamentalmente en aquellos que por su cercanía a núcleos de población pudieran generar un exceso de decibelios (*db*), estudiando cada caso, tanto en operaciones nocturnas como diurnas.
 - e) Fomentar la recuperación paisajística de elementos abandonados en aquellas actuaciones que hayan quedado incompletas o inacabadas.
3. Para corregir y compensar los impactos ambientales negativos que se pudieran producir por la ejecución de las intervenciones ligadas a las actuaciones estructurantes propuestas en el Plan de Modernización que, aun teniendo el carácter normativo de recomendación decidieran llevarse a cabo, se deberá atender a las siguientes determinaciones ambientales:
 - a) Proponer procedimientos operativos de obra en las diferentes zonas de ejecución enfocados a promover el consumo puntual y controlado de materias primas, agua y energía.
 - b) Proponer procedimientos operativos de obra en las diferentes zonas de ejecución enfocados a controlar la emisión de contaminantes a la atmósfera, la generación de residuos de construcción y demolición, y la generación de vertidos.

4. Las edificaciones en Suelo Urbano habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
 - a) En toda edificación y construcción se deberá procurar una integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado o mimético con el entorno, evitando emplear materiales reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las mismas.
 - b) Todas las fachadas, medianeras y cubiertas de núcleos urbanos sin excepción, son patrimonio paisajístico que forman parte del interés colectivo de la isla, por lo que sus propietarios procurarán mantenerlas terminadas en sus paramentos exteriores y en las debidas condiciones de conservación.
 - c) En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
 - d) En edificios que se hubieran realizado cerramientos anárquicos se podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
 - e) En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de la licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos que contengan.
5. En las intervenciones en los parques, jardines, plazas, rotondas, paseos marítimos y espacios libres públicos, deben contemplarse las siguientes medidas de integración ambiental:
 - a) Las zonas verdes se adecuarán para la estancia y paseo de las personas, basando su acondicionamiento en razones estéticas y conteniendo suficiente arbolado y especies vegetales.
 - b) Los jardines deberán dedicar al menos un 30 % de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada, frente a la que se acondicione mediante urbanización.
 - c) Para el ajardinamiento mediante alcorques, se deberá contemplar al menos un alcorque por cada 9 metros de vía, y éstos deberán ser lo suficientemente amplios como para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo. Así mismo en las playas de aparcamientos se deberá prever la localización de un alcorque ajardinado al menos cada 8 plazas de parking.
 - d) Las obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativas, en cuyo caso se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte.

- e) Toda pérdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías o espacios públicos deberá ser repuesta a cargo del responsable, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar. La sustitución se hará por especies de igual o parecido porte que la desaparecida.
 - f) La elección del mobiliario urbano se hará buscando su integración en el paisaje.
 - g) Las labores de ajardinamiento y revegetación se realizarán, prioritariamente, utilizando especies autóctonas de la zona, pudiéndose también utilizar otras exóticas adaptadas a las características ambientales existentes y frecuentes en el entorno. Las especies seleccionadas, preferentemente, para llevar a cabo los procesos de revegetación y ajardinamiento del ámbito de actuación se encuentran en el *Anexo III. Catálogo florístico*.
6. En las intervenciones colindantes con las infraestructuras viarias, deben contemplarse las siguientes medidas de integración ambiental:
- a) Las barreras que se establezcan para evitar o paliar la contaminación acústica producida por las infraestructuras viarias habrán de integrarse, en la medida de lo posible, en el entorno, a efectos de minimizar el impacto de las mismas en el paisaje; si que ello implique una merma en la eficacia de la misma.
 - b) Siempre que sea técnicamente viable, será necesaria la amortiguación de los impactos paisajísticos producidos por la vía con tratamientos vegetales. Se recomienda, al efecto, el uso de especies locales para ayudar a reforzar la relación con el Paisaje existente, evitando la aparición de especies extrañas al sistema vegetal existente.
 - c) Sin que suponga una merma en la seguridad vial, se priorizará el uso de materiales pétreos o de madera en las barreras de protección o quitamiedos del viario.
 - d) Siempre que sea posible, la pavimentación habrá de ejecutarse con materiales que faciliten la integración paisajística de la correspondiente infraestructura viaria.

Artículo 43. Medidas para la mejora de la movilidad y la accesibilidad.

1. Siempre que sea posible, se procurará liberar espacio viario para ser usado por los modos no motorizados, optimizando la red viaria, creando áreas de peatones y zonas de prioridad invertida.
2. Se establecerán medidas encaminadas a reducir la intensidad y velocidad de los vehículos en las vías urbanas mediante la implantación de elementos reductores, ya sean pasos de cebra de lomo de asno o badenes, pavimentos específicos y modificación de la sección viaria según

funcionalidad y jerarquización de la vía, mejorando la seguridad e interacción entre los distintos modos de desplazamiento.

3. Se deberá mejorar las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras creadas por las infraestructuras viarias o los elevados desniveles del terreno, garantizando el acceso universal a todo el espacio público destinado al peatón.
4. Se procurará establecer medidas encaminadas a la implantación de ayudas a la movilidad vertical, preferentemente mecanizadas, mediante escaleras, rampas o ascensores, en los casos en los que las conexiones peatonales existentes en la urbanización no cumplan los requisitos mínimos en materia de accesibilidad universal. En cualquier caso, se proyectarán elementos integrados en el entorno y que no impidan la visual, definidos en el *Anexo V. Catálogo de Mobiliario Urbano*.
5. Se fomentará una red de aparcamientos estratégicos en periferia o disuasorios, con facilidad de intercambio modal entre los diferentes modos de desplazamiento, dotando de una oferta suficiente de estacionamiento que permita liberar el espacio público en el interior de la trama urbana para otros usos más sociables y sostenibles.
6. Se deberá optimizar el servicio de transporte colectivo urbano, ofreciendo un sistema de calidad y competitivo, con la utilización en la medida de lo posible de vehículos menos contaminantes y energéticamente más eficientes.

Artículo 44. Medidas para integrar los nuevos crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras.

1. Se adaptarán las formas al medio, proyectando estructuras que provoquen el mínimo corte visual, de manera que las actuaciones resulten integradas en el entorno, con el fin de garantizar la menor incidencia en el medio de la infraestructura viaria y los volúmenes a edificar. Se ordenarán los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y del paisaje circundante, tanto urbano como rural, con el establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.
2. Se deberá evitar todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

3. Los desmontes o terraplenes que fuesen necesarios ejecutar por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual recibirán un tratamiento superficial que incluya medidas de repoblación o plantación.
4. Tanto si se trata de áreas de edificación ya existente como de nueva creación, las paredes verticales de las plataformas resultantes de los desmontes o rellenos necesarios para hacer posible la edificación procurarán tratarse mediante el uso de materiales acordes al lugar, evitando dejarlas sin ningún tipo de tratamiento.
5. Por las características del clima, las aceras deberán acompañarse en lo posible de alineaciones de árboles. Se plantarán de forma que conserven la guía principal, con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. Se recomienda que los alcorques vayan protegidos con rejillas, a ser posible de fundición, con un área circular central libre de suficiente diámetro para facilitar el crecimiento transversal del tronco.
6. Las superficies de ocupación temporal por obras deben restaurarse inmediatamente después de dejar de ser funcionales, antes de la entrada en funcionamiento de crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras. Este hecho debe quedar definido en el calendario de trabajo de las obras.
7. El diseño de las instalaciones asociadas a las infraestructuras viarias han de adecuarse estéticamente al paisaje del entorno, adoptando en el diseño, formas, materiales, texturas y colores propios del lugar.
8. Las servidumbres provocadas en el interior de los espacios libres por el trazado de infraestructuras deberán ser resueltas de forma que su tratamiento y diseño no origine impacto visual y se acomode a la configuración formal del conjunto.
9. En relación con la implantación de nuevas vías, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista, igual o similar a la existente en el entorno. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.
10. La afección paisajística debida a la presencia de viales puede ser aminorada mediante la plantación de setos arbustivos y pies arbóreos a cada lado del vial.
11. En relación con las playas de aparcamientos se deberá prever la localización de un alcorque ajardinado, con vegetación de porte alto, al menos cada 5 plazas de parking.



CAPÍTULO VI

EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN

Artículo 45. Órgano y forma de gestión.

La ejecución y el seguimiento periódico del presente Plan de Modernización corresponderá al Ayuntamiento de Mogán u órgano consorcial, en su caso, cuando exista conformidad del Gobierno de Canarias.

Artículo 46. Plazos de ejecución.

Los proyectos que tengan la consideración de actuaciones de dotación conforme a la definición establecida por el artículo 4 de esta normativa del presente Plan de Modernización, deberán llevarse a cabo de conformidad con los plazos establecidos en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, y en concreto los siguientes:

- a) La obra deberá comenzar en el plazo de un año desde la obtención de la licencia y ejecutarse en el plazo de dos años desde el otorgamiento de la misma. La ejecución de las obras deberá culminarse en el plazo de dos años a contar desde su inicio. El plazo de ejecución podrá ampliarse en otro periodo de igual duración si se solicita justificadamente antes de que concluya el plazo inicial.
- b) El abono del porcentaje de cesión obligatoria por incremento de los aprovechamientos se deberá realizar en el momento de obtención de la licencia y, en cualquier caso, antes del inicio de las obras.
- c) Una vez transcurridos los plazos previstos, sin haberse materializado el proyecto o haber solicitado licencia, por causa imputable al promotor y/o propietario, ello no será obstáculo para que el promotor se pueda acoger a las determinaciones establecidas en el plan o instrumento que la viabilice, siempre que el planeamiento no haya sido alterado, estableciendo otros parámetros distintos, mediante la incoación de su modificación y/o revisión.
- d) De conformidad con lo establecido en la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, los proyectos objeto del presente Plan, se someterán a las determinaciones previstas en el artículo 26 y siguientes de la misma.





CAPÍTULO VII

MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

Artículo 47. Modificación de las determinaciones de planeamiento urbanístico y territorial

1. Este Plan de Modernización modifica las determinaciones del planeamiento vigente correspondientes a las actuaciones reflejadas en la relación de intervenciones en espacio público y privado sustituyéndolas por las establecidas en el presente Plan, y concretamente, incorpora las determinaciones de ordenación urbanística del ámbito Valle de Puerto Rico.
2. Este Plan de Modernización modifica la delimitación de las Piezas Territoriales Turísticas PTTC-1.M y PTTC-2.M tal como se representa en el plano O-05 Delimitación de Piezas Territoriales Turísticas y Especialización de usos.

Artículo 48. Modificación de las Normas Subsidiarias de Mogán

1. Este Plan de Modernización modifica, concretamente, la ordenación de los polígonos 30 y 30' de las Normas Subsidiarias en el sentido y con los contenidos establecidos en el artículo 37 y siguientes de este Plan de Modernización.
2. Asimismo, este Plan de Modernización modifica el régimen, carácter y definición de lo usos de las Normas Subsidiarias de Mogán en los términos previstos en el Capítulo II de la presente normativa.

Artículo 49. Incorporación de las modificaciones en los instrumentos de ordenación

En consonancia con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística, y en la Disposición Adicional novena de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de protección del Territorio y los Recursos Naturales, las nuevas determinaciones establecidas en este Plan de Modernización deberán incorporarse a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico pertinentes como alteración de los mismos, en el momento en que se lleve a cabo la primera revisión general o de la ordenación pormenorizada que se efectúe de los mismos.



Ayuntamiento
de Mogán



Gobierno
de Canarias