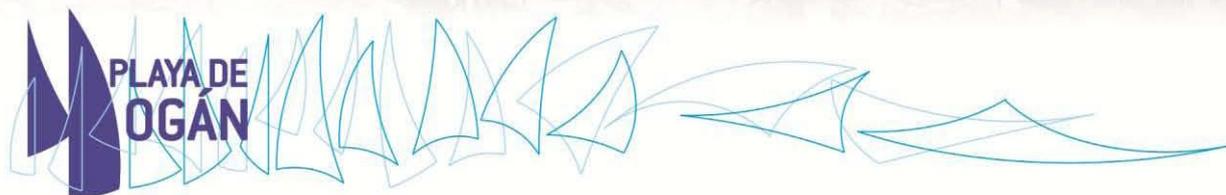


Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad
de Playa de Mogán
Mogán, Gran Canaria



NORMATIVA
TOMO II



ÍNDICE

ÍNDICE

CAPÍTULO I	6
DISPOSICIONES GENERALES	6
Artículo 1. Objeto.....	6
Artículo 2. Ámbito de Actuación.....	6
Artículo 3. Alcance y vigencia.....	6
Artículo 4. Actuación de transformación urbanística.....	7
Artículo 5. Documentación.....	7
CAPÍTULO II	8
RÉGIMEN DE USOS	8
Artículo 6. Régimen de los usos.....	8
Artículo 8. Clases de usos.....	9
Artículo 9. Uso recreativo.....	9
Artículo 10. Usos terciarios.....	10
Artículo 11. Usos turísticos.....	15
Artículo 12. Uso de infraestructuras.....	17
CAPÍTULO III	19
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	19
Artículo 13. Parámetros de ordenación.....	19
Artículo 14. Incremento de edificabilidad y ocupación del Plan de Modernización.....	19
Artículo 15. Materialización de la edificabilidad.....	21
Artículo 16. Densidad de alojamiento.....	21
Artículo 17. Actuaciones en espacio público.....	22
Artículo 18. Aparcamientos bajo la rasante de suelo público.....	23
Artículo 19. Segregación y agrupación de parcelas.....	23
Artículo 20. Línea de la edificación.....	24
CAPÍTULO IV	25
ORDENANZAS PARTICULARES	25
Artículo 21. Aplicación de las ordenanzas.....	25
Artículo 22. Ordenanzas particulares del ámbito 10.- Playa de Mogán.....	25
Artículo 23. Condiciones de la Edificación para las ordenanzas incorporadas en esta Normativa.....	39
Artículo 24. Ordenanza estética de las edificaciones en el Casco Antiguo.....	43
Artículo 25. Ordenanza reguladora de la estética exterior de los establecimientos comerciales y del uso de terrazas y zonas privadas con actividad comercial.....	46
Artículo 26. Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.....	51

CAPÍTULO V	53
MEDIDAS DE PROTECCIÓN	53
Artículo 27. Medidas genéricas de protección ambiental.....	53
Artículo 28. Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo.....	56
Artículo 29. Medidas para la vegetación y la fauna.....	57
Artículo 30. Medidas para el patrimonio cultural.....	57
Artículo 31. Medidas para la mejora del paisaje.....	57
Artículo 32. Medidas para la mejora de la movilidad y la accesibilidad.....	60
Artículo 33. Medidas para integrar los nuevos crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras.....	60
CAPÍTULO VI	62
EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN	62
Artículo 34. Convenios.....	62
Artículo 35. Plazos de ejecución.....	62
CAPÍTULO VII	64
MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO	64
Artículo 36. Modificación de las determinaciones de planeamiento.....	64
Artículo 37. Modificación de las Normas Subsidiarias de Mogán.....	64
Artículo 38. Incorporación de las modificaciones en los instrumentos de ordenación.....	64





CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

1. El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán, en adelante Plan de Modernización, tiene como objeto regular los procesos de recualificación de este núcleo turístico mediante actuaciones de iniciativa pública y/o privada, a fin de adaptarlo a los nuevos requerimientos de la demanda, conforme a lo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.
2. La finalidad de este Plan de Modernización es definir el modelo turístico del destino y ofrecer cobertura a las actuaciones públicas y privadas definidas en el artículo 3.1 de esta Normativa.

Artículo 2. Ámbito de Actuación.

El ámbito de actuación del Plan de Modernización, es el delimitado de manera gráfica en el plano de ordenación PMM-01-01 “Ámbito extenso y específico” y que coincide en su integridad con el ámbito de suelo urbano “10.- Playa de Mogán” de las Normas Subsidiarias vigentes”

Artículo 3. Alcance y vigencia.

1. El Plan de Modernización sólo será de aplicación a las actuaciones que conlleven rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico, tanto de alojamiento como de los servicios e infraestructuras turísticas, en el ámbito de actuación definido en el artículo anterior.
2. El Plan de Modernización modifica, en su ámbito de actuación, en todo aquello que lo contradiga a las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente y legitima los actos de ejecución y usos del suelo, que sean conformes a la ordenación que establece. En particular, modifica las ordenanzas de aplicación en suelo urbano del ámbito “10.- Playa de Mogán” de las Normas Subsidiarias vigentes.
3. El presente Plan es inmediatamente ejecutivo una vez haya entrado en vigor con arreglo a lo dispuesto legalmente.
4. Su vigencia es indefinida, sin perjuicio de la obligación de que sus determinaciones sean incorporadas en los correspondientes instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico, en el momento en que se lleve a cabo la siguiente revisión o modificación de los mismos.

CAPÍTULO I

5. Durante la vigencia de este Plan se podrán llevar a cabo, en su ámbito territorial de aplicación, cualquier actuación de las señales en el apartado 1 de este artículo 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. Actuación de transformación urbanística.

Conforme al artículo 6 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, las actuaciones a las que se refiere el artículo 3.1 de esta Normativa tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística. A estos efectos, según el objeto de la actuación, las mismas tendrán carácter de actuaciones de renovación urbana o de actuaciones de dotación, en el sentido establecido en el artículo 14.1.a).2) y b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, siéndoles de aplicación el régimen jurídico definido en el citado Texto Refundido a esas actuaciones.

Artículo 5. Documentación.

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

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DE USOS

Artículo 6. Régimen de los usos.

1. En todo el ámbito de este Plan de Modernización y, en concreto, en las ordenanzas de aplicación en suelo urbano del ámbito “10.- Playa de Mogán” de las Normas Subsidiarias vigentes, a cualquier actuación de las señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa, se le aplicará el régimen que se establece a continuación respecto a los usos recreativos, terciarios, turísticos 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 o prohibidos, conforme se determina en las fichas contenidas en el presente Plan.
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 7. 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 permitido, es todo uso que puede coexistir con el uso principal, sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios. Por su necesaria relación con el uso principal, su implantación podrá estar sometida a restricciones. En cualquier caso, se mantiene vigente 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.
 - c) Uso prohibido, es todo uso cuya implantación se considera incompatible con el uso principal en el ámbito espacial en el que se pretenda implantar.

CAPÍTULO II

Artículo 8. Clases de usos.

A efectos de este Plan de Modernización y para el citado ámbito de suelo urbano “10.- Playa de Mogán”, se clasifican los siguientes usos manteniéndose como válidos los regulados por el planeamiento municipal vigente que no se contemplan a continuación.

Artículo 9. 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. Clases:

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

CAPÍTULO II

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, cochitos 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 exclusivamente 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 10. 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

CAPÍTULO II

de alojamiento turístico), servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales y otros como agencias de viajes o mensajería.

2. Clases.

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

CAPÍTULO II

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.

- 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+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.
- 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

CAPÍTULO II

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.

3. Condiciones.

a) En todo el ámbito territorial de este Plan de Modernización se podrá localizar cualquiera de los equipamientos comerciales señalados en el apartado 2 a) de este artículo, de conformidad con la legislación territorial y sectorial vigente.

b) Para la implantación de un gran establecimiento comercial o centro comercial con una superficie de venta total superior a 9.000 m²., de conformidad con la legislación sectorial y las Directrices de Ordenación General de Canarias, el Plan que recoja la actuación correspondiente deberá analizar y justificar los siguientes aspectos:

I. Definición del ámbito de análisis de las afecciones sobre la estructura territorial.

II. Ausencia de impactos negativos significativos de la implantación sobre el medio natural, alternativas y medidas correctoras.

III. Compatibilidad de la implantación pretendida con las estrategias territoriales y urbanas definidas en el planeamiento insular y municipal, en especial con relación a posibles estrategias de renovación urbana en general y rehabilitación de centros tradicionales o históricos en particular.

IV. Impacto sobre el sistema viario afectado y efecto de los nuevos flujos, previsión de soluciones de conexión y accesos, incluyendo los compromisos a asumir por los promotores en orden a ejecutar las infraestructuras de conexión, acceso y aparcamiento a su costa y terminarlas antes de la puesta en funcionamiento del centro.

V. Impacto sobre las infraestructuras afectadas, como la de eliminación de residuos urbanos, u otras.

c) 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.

CAPÍTULO II

- d) Cualquier actuación que contemple la implantación de un establecimiento de este tipo no amparado en instrumento de ordenación territorial, requerirá la modificación de este Plan de Modernización, debiendo incorporar la ordenación pormenorizada de los mismos.
- e) 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.
- f) Un espacio calificado como comercial podrá incluir como usos permitidos usos diferentes al comercial, siempre que la superficie total de éstos no supere el 50% de la destinada a la circulación del público en general; nunca podrán ser usos permitidos del comercial los residenciales o turísticos, ni cualesquiera que incluyan actividades incompatibles con el uso público general.
- g) En las superficies de suelo bajo rasante de los espacios libres públicos del ámbito de este Plan de Modernización, se permitirá el uso comercial en establecimientos comerciales y el uso de restauración de cafeterías y pequeños restaurantes y restaurantes, según se definen en este mismo artículo y en las condiciones exigidas en los siguientes apartados y en la ordenanza particular de aplicación. El desarrollo de la actividad requerirá de la previa concesión administrativa.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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.
- l) 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.
- m) 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.

Artículo 11. 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) La actividad turística complementaria comprende, conforme a la Directriz 14 de Ordenación del Turismo, el conjunto de usos de carácter colectivo o general, de iniciativa y titularidad normalmente privadas y con aprovechamiento lucrativo, dedicados a espectáculo, ocio, esparcimiento, deportes, congresos y otros, así como los dedicados tanto a actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares como a actividades comerciales, cuando se realicen en el interior de las zonas turísticas.
- c) Se define como establecimiento turístico el inmueble, conjunto de inmuebles o la parte de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turísticos, acompañados o no de otros servicios complementarios.

2. Clases de establecimientos turísticos

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.

CAPÍTULO II

- 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
- 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.

Artículo 12. 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, adecuándose la infraestructura al destino de dicho suelo.
2. Según el tipo de servicios que prestan, los usos de infraestructuras podrán ser:
 - 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 portuarias: son las instalaciones litorales 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 marinas 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.
 - d) Infraestructuras viarias y de transporte terrestre: corresponde a los espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas,

CAPÍTULO II

animales o vehículos, y servir de acceso al resto de usos del territorio. Todas estas infraestructuras han de ser de titularidad pública; por tanto, un viario privado formará parte del uso de los terrenos sobre los que discorra 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, carreteras, vías urbanas estructurales, calles, peatonales, caminos rurales, pistas y senderos.
 - Aparcamientos: garajes, edificios de aparcamientos y aparcamientos al aire libre.
 - Infraestructuras de transporte: estaciones de transporte, estaciones de servicios, áreas de servicios y helipuertos.
- e) 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: de extracción de agua subterránea, tomaderos, grandes infraestructuras de almacenamiento, estanques, depósito regulador, desaladoras, estaciones de tratamiento, conducciones de transporte, conducciones agrícolas, conducciones urbanas y conducciones de aguas depuradas
- f) 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, alcantarillado, colectores generales, depuradoras y emisarios.
- g) 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.

CAPÍTULO III

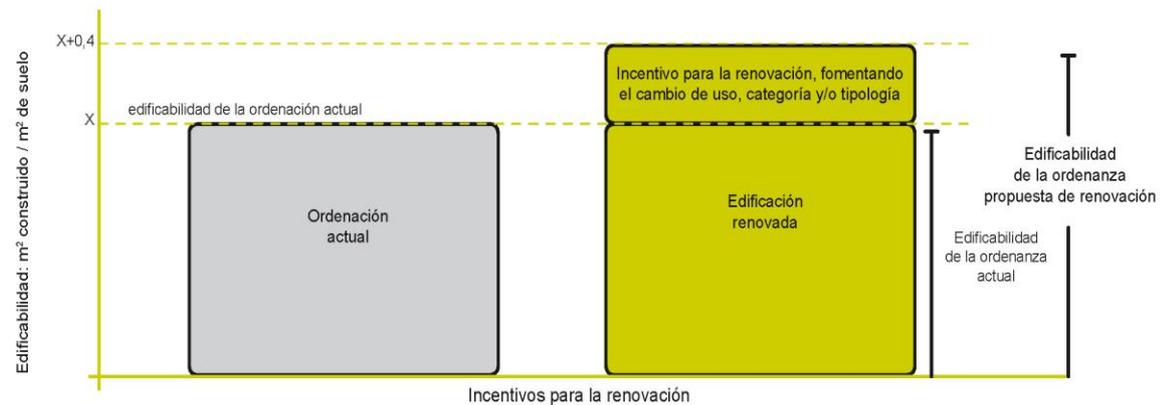
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Artículo 13. Parámetros de ordenación.

En el ámbito de actuación de este Plan de Modernización, a cualquier actuación de las señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa, se le aplicará 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 fichas urbanísticas de este Plan. En todo lo no regulado por este Plan de Modernización, se aplicarán las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias vigentes.

Artículo 14. Incremento de edificabilidad y ocupación del Plan de Modernización.

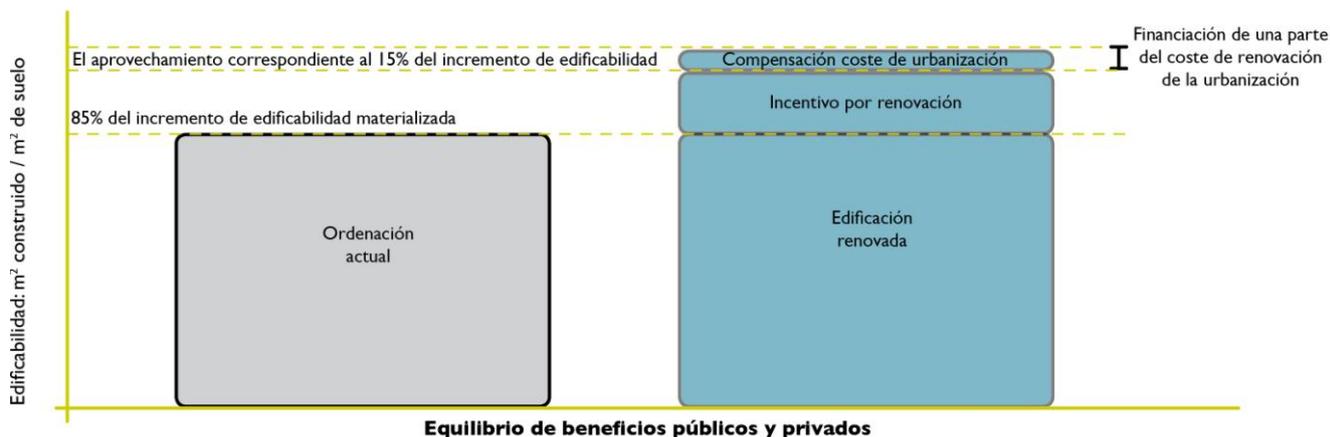
1. La edificabilidad asignada por las ordenanzas del planeamiento vigente para cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación del presente Plan, puede complementarse con un coeficiente de 0,4 m²c/m²s como justificación del incremento de la edificabilidad media ponderada de la transformación urbanística, a las actuaciones señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa. En todo caso, la edificabilidad total no podrá superar la suma de este incentivo con la establecida por el planeamiento municipal vigente.



2. De conformidad con lo previsto en el artículo 16.1.b) y 2.a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el propietario vendrá obligado a ceder al Ayuntamiento el quince por ciento del incremento de la edificabilidad obtenida por la aplicación de este Plan de Modernización, en concepto de participación de la

CAPÍTULO III

comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística. El incremento que se realice tanto en altura como en cambio de uso se materializará en edificabilidad, a efectos del cálculo de la citada cesión. Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los servicios municipales, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 236 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, tal como se dispone en el artículo 16 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo, y se destinará, con base en el artículo 76, letra c) del citado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, a actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social que deberán realizarse preferentemente en un radio máximo de 500 metros del establecimiento, dentro del ámbito de actuación de este Plan de Modernización.



3. A efectos de las citadas plusvalías, en el cálculo de edificabilidad máxima se computarán las superficies destinadas a usos comerciales existentes bajo rasante.
4. No se tendrá la obligación de proceder al abono de las citadas plusvalías, en las actuaciones desarrolladas en parcelas en las que se acredite que la edificabilidad existente coincide con la licencia de obra original, aunque dicha edificabilidad supere la establecida en el planeamiento vigente, en cuyo caso, únicamente le corresponde realizar la cesión del quince por ciento correspondiente al nuevo incremento de edificabilidad que exceda de la citada licencia. En cualquier caso, este aspecto deberá constar expresamente en el Convenio que se firme, conforme a lo establecido en el artículo 34 de esta Normativa.
5. Corresponderá a los promotores, sin perjuicio de los demás deberes legales, costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a

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

6. A las actuaciones públicas-mixtas, esto es, las actuaciones públicas sujetas a concesión administrativa, le será de aplicación lo dispuesto en este artículo.

Artículo 15. Materialización de la edificabilidad.

1. En los establecimientos turísticos de alojamiento, el incremento de la edificabilidad prevista en este Plan de Modernización se podrá materializar en una planta más sobre la rasante, respecto al número máximo de plantas sobre rasante permitido en el planeamiento vigente y cumpliendo con el resto de parámetros, en los siguientes supuestos:
 - a) En el ámbito del Puerto de Mogán, en las parcelas colindantes con edificaciones ya existentes con una altura superior a tres plantas, siempre sometidos a la autorización de Puertos Canarios.
 - b) En el ámbito del Plan Parcial Playa de Mogán, en las parcelas colindantes con edificaciones ya existentes con una altura superior a tres plantas.
2. Esta planta así edificada se podrá destinar al uso principal y/o servicios complementarios, cumpliendo con las condiciones de habitabilidad y el código técnico de la edificación y computará en el cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela.
3. En el caso de destinar la planta permitida conforme a los párrafos anteriores a solarium, ésta computará a efectos de altura al llevar aparejados una serie de servicios mínimos, como baños, duchas, accesos y similares.
4. 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 solarium y piscinas existentes de las parcelas colindantes.
5. En caso de que el incremento de edificabilidad permitido por este Plan de Modernización suponga un aumento global del número de plazas de alojamiento, se estará al cumplimiento del artículo 46.5.b del TRLOTG, exigiéndose un mínimo de 5 m²/plaza de espacios libres con carácter de sistema general que será contemplado en la Revisión del Plan General de Mogán en su adaptación a Directrices o en una Revisión específica a tal fin.

Artículo 16. Densidad de alojamiento.

En todo el ámbito de actuación de este Plan de Modernización se fija el límite máximo de densidad bruta de alojamiento turístico en 50 plazas/h, de conformidad con lo establecido en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria vigente y en consonancia con el Plan Parcial Playa de Mogán redactado al amparo del citado Plan Insular.

Artículo 17. Actuaciones en espacio público.

1. Este Plan de Modernización recoge como actuaciones en espacio público las contempladas en el plano PMM-O-01 Intervenciones. A todas ellas les será de aplicación las determinaciones que se establecen en este artículo, así como los parámetros de las fichas urbanísticas de cada actuación.
2. Las actuaciones de iniciativa pública son las que se desglosan a continuación:
 - a. Sistema cultural:
 - IU-01 Proyecto de accesibilidad y mejora de las vías peatonales de Los Riscos.
 - IU-02 Ordenanza reguladora de la estética de la edificación de Los Riscos.
 - IU-03 Intervención en la plaza Dr. Pedro Betancor León y parque infantil de la Avda. Varadero.
 - IU-04 Adecuación de la Avda. Varadero.
 - b. Sistema comercial y de actividad:
 - IU-05 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la calle Explanada del Castillete.
 - IU-06 Ordenanza reguladora de la estética de los establecimientos comerciales, sus terrazas y mercadillo al aire libre en Playa de Mogán.
 - IU-07 **(Eliminada tras el proceso de información pública).**
 - IU-08 Intervención en el parque urbano de Las Gañanías.
 - c. Sistema ocio-recreativo y deportivo:
 - IU-09 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección del espigón del Puerto Deportivo.
 - IU-10 Club social/deportivo en el Puerto de Mogán.
 - IU-11 Equipamiento recreativo.

CAPÍTULO III

- IU-12 (Eliminada tras el proceso de información pública).
 - IU-13 Rehabilitación paisajística de la ladera oeste del barranco de Mogán.
 - IU-14 Tratamiento de borde de ladera este del barranco de Mogán.
- d. Sistema de movilidad:
- IU-15 Estación de guaguas.
 - IU-16 Mejora, acondicionamiento y modificación de la calle Avda. de las Artes y calle La Mina.
 - IU-17 Carril bici.
3. El fichero de actuaciones contiene fotomontajes que son meramente orientativos, mostrando el concepto de la actuación que se pretende recrear.
4. Todas las intervenciones a ejecutar en el espacio público 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 las fichas de cada actuación.

Artículo 18. Aparcamientos bajo la rasante de suelo público.

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

Artículo 19. 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.
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:

$$(E1 \times S1) + (E2 \times S2) + \dots + (En \times Sn)$$

CAPÍTULO IV

ORDENANZAS PARTICULARES

Artículo 21. Aplicación de las ordenanzas

En todo el ámbito de este Plan de Modernización se aplicarán las ordenanzas particulares vigentes en el planeamiento municipal para dicho ámbito “10.- Playa de Mogán”, así como las ordenanzas particulares que se establecen en los siguientes artículos y los usos definidos en este Plan, según se recoge en el plano PMM-O-03 “Ordenación pormenorizada”, de este Plan.

Artículo 22. Ordenanzas particulares del ámbito 10.- Playa de Mogán

Las ordenanzas cuya altura máxima permitida se señala con un asterisco (*), deben remitirse a las determinaciones del apartado 1 del art.23 de la presente Normativa.

1. Ordenanza II’:

Se mantiene los parámetros establecidos en las Normas Subsidiarias, aplicándose respecto a los usos lo siguiente:

- Uso principal: residencial, sanitario, social y cultural.

2. Ordenanza VIII Casco Antiguo:

Se mantiene los parámetros establecidos en las Normas Subsidiarias, aplicándose respecto a los usos lo siguiente:

- Uso principal: residencial
- Usos permitidos: terciario (comercial y hostelería), turístico y pequeña industria menor de 5cv.

3. Ordenanza XII’ Parque y zonas de juego:

Se mantiene los parámetros establecidos en las Normas Subsidiarias, aplicándose respecto a los usos lo siguiente:

- Uso principal: Parque y zonas de juego
- Usos permitidos: cultural

CAPÍTULO IV

- Superficie construida uso cultural: 52m²
4. **Ordenanza 17** (parcelas 17a – 17e); a todas las parcelas se les aplica lo siguiente:
- Uso principal: turístico
 - Uso permitido: comercial
 - Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
 - a) Ordenanza 17 a:
 - Superficie de parcela: 3.260m²
 - Superficie construida uso turístico: 1.396m²
 - Superficie construida uso comercial: 96m²
 - Ocupación: 35%
 - Número máximo de plantas: 3*
 - Número mínimo de aparcamientos: 12
 - b) Ordenanza 17b
 - Superficie de parcela: 1.800m²
 - Superficie construida uso turístico: 732m²
 - Superficie construida uso comercial: 54m²
 - Ocupación: 35%
 - Número máximo de plantas: 2
 - Número mínimo de aparcamientos: 6
 - c) Ordenanza 17c
 - Superficie de parcela: 1.100m²
 - Superficie construida uso turístico: 448m²
 - Superficie construida uso comercial: 33m²
 - Ocupación: 35%
 - Número máximo de plantas: 2
 - Número mínimo de aparcamientos: 4
 - d) Ordenanza 17d

CAPÍTULO IV

- Superficie de parcela: 8.800m²
 - Superficie construida uso turístico: 3.803m²
 - Superficie construida uso comercial: 262m²
 - Ocupación: 35%
 - Número máximo de plantas: 3*
 - Número mínimo de aparcamientos: 32
- e) Ordenanza 17e:
- Superficie de parcela: 4.900m²
 - Superficie construida uso turístico: 1.994m²
 - Superficie construida uso comercial: 145m²
 - Ocupación: 35%
 - Número máximo de plantas: 3
 - Número mínimo de aparcamientos: 17
5. **Ordenanza 18:**
- Uso principal: turístico
 - Uso permitido: comercial
 - Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
 - Superficie de parcela: 35.360 m²
 - Superficie construida uso turístico: 17.394m²
 - Superficie construida uso comercial: 300m²
 - Ocupación: 35%
 - Número máximo de plantas: 3
 - Número mínimo de aparcamientos: 123
 - Retranqueos a viario peatonal: 7,5m, reflejados en el plano PMM-O-03 “Ordenación pormenorizada”
6. **Ordenanza 19:**
- Uso principal: turístico
 - Uso permitido: comercial

CAPÍTULO IV

- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Superficie de parcela: 48.000 m²
- Superficie construida uso turístico: 23.750m²
- Superficie construida uso comercial: 300m²
- Ocupación: 35%
- Número máximo de plantas: 4
- Número mínimo de aparcamientos: 166
- Retranqueos a viario peatonal: 7,5m, reflejados en el plano PMM-O-03 “Ordenación pormenorizada”

7. Ordenanza 20:

- Uso principal: turístico
- Uso permitido: comercial
- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Superficie de parcela: 1.200m²
- Superficie construida uso turístico: 488m²
- Superficie construida uso comercial: 35m²
- Ocupación: 35%
- Número máximo de plantas: 2
- Número mínimo de aparcamientos: 4

8. Ordenanza 21 (Parcelas 21a – 21b), a todas las parcelas se les aplica lo siguiente:

- Uso principal: turístico
- Uso permitido: recreativo y terciario
- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Retranqueos a viario peatonal: 7,5m, reflejados en el plano PMM-O-03 “Ordenación pormenorizada”
- Para el caso particular de esta ordenanza, el uso terciario permitido podrá materializarse como máximo en la cuantía edificable especificada en cada una de las parcelas siguientes (Parcelas 21a y 21 b). El uso recreativo permitido, podrá materializar el 100% de la edificabilidad asignada a las parcelas, sustituyendo excepcionalmente al uso principal.

a) Ordenanza 21a:

CAPÍTULO IV

- Uso permitido: recreativo y terciario
- Superficie de parcela: 500m²
- Superficie construida uso turístico: 268m²
- Superficie construida uso terciario: 298m²
- Ocupación: 60%
- Número máximo de plantas: 2
- Número mínimo de aparcamientos: 9
- b) Ordenanza 21b:
 - Superficie de parcela: 130m²
 - Superficie construida uso turístico: 70m²
 - Superficie construida uso terciario: 78m²
 - Ocupación: 60%
 - Número máximo de plantas: 2
 - Número mínimo de aparcamientos: 0
- 9. **Ordenanza 22** (Parcelas 22a – 22h); a todas las parcelas se les aplica lo siguiente:
 - Uso principal: turístico
 - Uso permitido: terciario y recreativo
 - Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
 - Retranqueos a viario peatonal: 7,5 m, reflejados en el plano PMM-O-03 “Ordenación pormenorizada”
 - Para el caso particular de esta ordenanza, el uso terciario permitido podrá materializarse como máximo en la cuantía edificable especificada en cada una de las parcelas siguientes (Parcelas 22a – 22h). El uso recreativo permitido, podrá materializar el 100% de la edificabilidad asignada a las parcelas, sustituyendo excepcionalmente al uso principal.
- a) Ordenanza 22a:
 - Superficie de parcela: 873´02 m²
 - Superficie construida uso turístico: 470m²
 - Superficie construida uso terciario: 522m²
 - Ocupación: 60%

CAPÍTULO IV

- Número máximo de plantas: 2
- Número mínimo de aparcamientos: 16

- b) Ordenanza 22b:
 - Superficie de parcela: 1031'51 m²
 - Superficie construida uso turístico: 556m²
 - Superficie construida uso terciario: 618m²
 - Ocupación: 60%
 - Número máximo de plantas: 2
 - Número mínimo de aparcamientos: 19
- c) Ordenanza 22c:
 - Superficie de parcela: 1335'97 m²
 - Superficie construida uso turístico: 720m²
 - Superficie construida uso terciario: 800m²
 - Ocupación: 60%
 - Número máximo de plantas: 2
 - Número mínimo de aparcamientos: 15
- d) Ordenanza 22d:
 - Superficie de parcela: 869,96m²
 - Superficie construida uso turístico: 468m²
 - Superficie construida uso terciario: 520m²
 - Ocupación: 60%
 - Número máximo de plantas: 2
 - Número mínimo de aparcamientos: 10
- e) Ordenanza 22e:
 - Superficie de parcela: 1.400m²
 - Superficie construida uso turístico: 756m²
 - Superficie construida uso terciario: 840m²

CAPÍTULO IV

- Ocupación: 60%
 - Número máximo de plantas: 2
 - Número mínimo de aparcamientos: 26
- f) Ordenanza 22f:
- Superficie de parcela: 1.002,92m²
 - Superficie construida uso turístico: 540m²
 - Superficie construida uso terciario: 600m²
 - Ocupación: 60%
 - Número máximo de plantas: 2
 - Número mínimo de aparcamientos: 19
- g) Ordenanza 22g:
- Superficie de parcela: 509,96m²
 - Superficie construida uso turístico: 275m²
 - Superficie construida uso terciario: 305m²
 - Ocupación: 60%
 - Número máximo de plantas: 2
 - Número mínimo de aparcamientos: 9
- h) Ordenanza 22h:
- Superficie de parcela: 1.093,51m²
 - Superficie construida uso turístico: 590m²
 - Superficie construida uso terciario: 655m²
 - Ocupación: 60%
 - Número máximo de plantas: 2
 - Número mínimo de aparcamientos: 20
10. **Ordenanza 23:**
- Uso principal: comercial
 - Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
 - Superficie de parcela: 6.186 m²

CAPÍTULO IV

- Superficie construida uso comercial: 3.232 m²
- Ocupación: 60%
- Número máximo de plantas: 2
- Número mínimo de aparcamientos: 81
- Retranqueos a viario peatonal: 7,5m, reflejados en el plano PMM-O-03 “Ordenación pormenorizada”

11. Ordenanza 24:

- Uso principal: comercial
- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Superficie de parcela: 1.814 m²
- Superficie construida uso comercial: 968 m²
- Ocupación: 60%
- Número máximo de plantas: 2
- Número mínimo de aparcamientos: 24
- Retranqueos a viario peatonal: 7,5m, reflejados en el plano PMM-O-03 “Ordenación pormenorizada”

12. Ordenanza 25:

- Uso principal: turístico
- Uso permitido: comercial
- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Superficie de parcela: 21.500 m²
- Superficie construida uso turístico: 10.775 m²
- Superficie construida uso comercial: 191m²
- Ocupación: 35%
- Número máximo de plantas: 4*
- Número mínimo de aparcamientos: 77

13. Ordenanza 26 (Parcelas 26a – 26b); a todas las parcelas se les aplica lo siguiente:

- Uso principal: turístico
- Uso permitido: comercial

CAPÍTULO IV

- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- a) Ordenanza 26a:
 - Superficie de parcela: 15.352m²
 - Superficie construida uso turístico: 7.625m²
 - Superficie construida uso comercial: 143m²
 - Ocupación: 35%
 - Número máximo de plantas: 4*
 - Número mínimo de aparcamientos: 55
- b) Ordenanza 26b:
 - Superficie de parcela: 11.468m²
 - Superficie construida uso turístico: 5.675m²
 - Superficie construida uso comercial: 107m²
 - Ocupación: 35%
 - Número máximo de plantas: 4*
 - Número mínimo de aparcamientos: 40
- 14. **Ordenanza 27:**
 - Uso principal: turístico
 - Uso permitido: comercial
 - Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
 - Superficie de parcela: 19.000 m²
 - Superficie construida uso turístico: 9.500 m²
 - Superficie construida uso comercial: 250 m²
 - Ocupación: 35%
 - Número máximo de plantas: 3*
 - Número mínimo de aparcamientos: 70
- 15. **Ordenanza 28:**
 - Uso principal: turístico
 - Uso permitido: comercial

CAPÍTULO IV

- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Superficie de parcela: 9.260 m²
- Superficie construida uso turístico: 3.966 m²
- Superficie construida uso comercial: 273m²
- Ocupación: 35%
- Número máximo de plantas: 3*
- Número mínimo de aparcamientos: 33

16. Ordenanza 29:

- Uso principal: turístico
- Uso permitido: comercial
- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Superficie de parcela: 5.825 m²
- Superficie construida uso turístico: 2.565 m²
- Superficie construida uso comercial: 0 m²
- Ocupación: 25%
- Número máximo de plantas: 3*
- Número mínimo de aparcamientos: 17

17. Ordenanza 30:

- Uso principal: comercial
- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Superficie de parcela: 1.000 m²
- Superficie construida uso comercial: 200 m²
- Ocupación: 20%
- Número máximo de plantas: 1
- Número mínimo de aparcamientos: 5

18. Ordenanza 31:

- Uso principal: turístico
- Uso permitido: comercial

CAPÍTULO IV

- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Superficie de parcela: 800 m²
- Superficie construida uso turístico: 200 m²
- Superficie construida uso comercial: 0 m²
- Ocupación: 25%
- Número máximo de plantas: 2
- Número mínimo de aparcamientos: 1

19. Ordenanza 32:

- Uso principal: turístico
- Uso permitido: comercial
- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Superficie de parcela: 4.200 m²
- Superficie construida uso turístico: 1.851 m²
- Superficie construida uso comercial: 0 m²
- Ocupación: 25%
- Número máximo de plantas: 3*
- Número mínimo de aparcamientos: 12

20. Ordenanza 33:

- Uso principal: dotacional – socio-cultural
- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Superficie de parcela: 1.500 m²
- Superficie construida uso socio-cultural: 750 m²
- Ocupación: 25%
- Número máximo de plantas: 2
- Número mínimo de aparcamientos: 19

21. Ordenanza 34 (Parcelas 34a – 34b); a todas se les aplica lo siguiente:

- Uso principal: dotacional - deportivo
- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal

CAPÍTULO IV

a) Ordenanza 34a:

- Superficie de parcela: 9.700m²
- Superficie construida uso deportivo: 1.000m²
- Ocupación: 10%
- Número máximo de plantas: 1
- Número mínimo de aparcamientos: 25

b) Ordenanza 34b:

- Superficie de parcela: 7.750 m²
- Superficie construida uso deportivo: 250m²
- Ocupación: 4%
- Número máximo de plantas: 1
- Número mínimo de aparcamientos: 6

22. **Ordenanza 35:**

- Uso principal: dotacional – socio-cultural
- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Superficie de parcela: 8.500 m²
- Superficie construida uso socio-cultural: 4.550m²
- Ocupación: 30%
- Número máximo de plantas: 2
- Número mínimo de aparcamientos: 114

23. **Ordenanza 36:**

- Uso principal: dotacional – socio-cultural
- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Superficie de parcela: 27.000 m²
- Superficie construida uso socio-cultural: 200m²
- Ocupación: 1%
- Número máximo de plantas: 1
- Número mínimo de aparcamientos: 0

CAPÍTULO IV

24. **Ordenanza 37** (Parcelas 37a – 37b):

- Uso principal: infraestructuras – Zona verde
- Usos permitidos: Los necesarios para la conservación del principal
- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Superficie de parcela: 2.000 m²
- Volumen: 0,01 m³/m²
- Número máximo de plantas: 1
- Número mínimo de aparcamientos: 4

25. **Ordenanza 38:**

- Uso principal: dotacional – socio-cultural
- Usos prohibidos: los restantes
- Superficie de parcela: 12.000 m²
- Superficie construida uso socio-cultural: 600m²
- Ocupación: 5%
- Número máximo de plantas: 1
- Número mínimo de aparcamientos: 6

26. **Ordenanza 39:**

- Uso principal: parque urbano
- Usos permitidos: recreativo y comercial. Sobre rasante. Sólo podrá implantarse el uso comercial para complementar y/o dar servicio al uso recreativo, no pudiéndose desarrollar desligado de este. Bajo la superficie destinada a la edificación del acuario delimitada en la intervención IU-11 se permiten los usos recreativo y/o comercial y bajo la rasante de toda la parcela se permitirá el uso de aparcamiento.
- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Edificabilidad: 0,24 m²/ m² para el uso recreativo, siempre que se garanticen espacios alternativos de similar superficie destinados al uso estancial que haga compatible el uso permitido con el principal. Para el uso comercial, se establece un máximo de 100 m².
- Ocupación: 24%. Bajo el parque urbano se podrá ocupar el 100%.
- Número máximo de plantas: 1 (máximo de 4,5m para el uso recreativo)
- Número mínimo de aparcamientos: 390

CAPÍTULO IV

27. Ordenanza 40:

- Uso principal: parques urbano
- Usos permitidos: Sobre rasante comercial (lo existente). Bajo la superficie destinada a parque urbano delimitada en la Intervención IU-08 de este Plan, se permitirá el uso de aparcamiento.
- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Edificabilidad: 0,022 m²/ m² para el uso comercial.
- Ocupación: 3%. Bajo el espacio público se podrá ocupar el 100%.
- Número máximo de plantas: 1 (máximo de 3 m para uso comercial)
- Número mínimo de aparcamientos: 300

28. Ordenanza 41:

- Uso principal: infraestructura de transporte.
- Usos permitidos: los necesarios para el funcionamiento del uso principal.
- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Edificabilidad: 0,18 m²/ m².
- Ocupación: 20%.
- Número máximo de plantas: 1 (4m)

29. Ordenanza 42:

- Uso principal: deportivo y social.
- Usos permitidos: terciario, recreativo y aparcamientos.
- Usos prohibidos: los incompatibles con el principal
- Edificabilidad: 1,50 m²/ m².
- Ocupación: 70%.
- Número máximo de plantas: 2.

Artículo 23. Condiciones de la Edificación para las ordenanzas incorporadas en esta Normativa.

Para las ordenanzas que se incorporan al Plan de Modernización definidas en el artículo anterior, se establecen condiciones específicas sobre las condiciones en las que debe desarrollarse la edificación. Estarán excepcionadas las ordenanzas II y VIII, dado que se incorporan únicamente por modificaciones de uso.

Con carácter general a todas las parcelas, les será obligatorio a los efectos de solicitar licencia de edificación justificar los siguientes criterios:

1. Para las ordenanzas 25, 26a, 26b, 27, 28, 29, 32, 17a y 17d, le será de aplicación la altura máxima permitida en los parámetros del artículo 22, siempre que se justifiquen los siguientes aspectos:
 - a) La posibilidad de materializar la altura máxima permitida, 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 solarium y piscinas existentes de las parcelas colindantes.
 - b) La altura máxima permitida ocupará un máximo del 10% de la parcela.
 - c) Preferentemente se dispondrá dicha altura máxima permitida evitando la colindancia con las vías perimetrales a la parcela.
2. El estilo de las edificaciones estará acorde con el momento arquitectónico y cultural actual pero adaptándolas al lugar donde se desarrollan. Para ello deberá justificarse que las soluciones edificatorias eviten las soluciones continuas que propicien la sensación de pantallas arquitectónicas, favoreciendo el juego volumétrico, la simulación estética de fraccionamiento o diferencias de materiales.
3. Parcelas:
 - a) Las parcelas pueden ser cerradas en su perímetro mediante muros revestidos o macizos de piedra natural de 1.00 m. de altura máxima y/o setos vivos de 2.00 m. de alto.
 - b) Sobre las alineaciones que se señalen para cada parcela, no podrán realizarse vuelo ni saliente alguno, salvo cornisas de tipo ornamental, en un vuelo no mayor de 30 cm., sobre la separación permitida.

CAPÍTULO IV

- c) Las edificaciones deberán adaptarse al terreno, y en los casos de desnivel deberán escalonarse.
 - d) En parcelas destinadas a edificaciones de bungalows o apartamentos, se prohíben los grandes movimientos de tierras que desfiguran la natural orografía, no pudiendo quedar vistos excesivos taludes y brusquedades en el terreno.
4. Condiciones de usos y volúmenes:
- 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, siempre y cuando las mismas vengán envueltas en un solo volumen. En las azoteas destinadas a solárium se permitirán pérgolas retranqueadas 3 m. y en una longitud no mayor de 30 m.
 - b) Las azoteas visitables, serán las de los edificios en bloques, para establecimientos turísticos, en altura o escalonados, que tendrán una altura de pretil máxima de 1 m. Las no visitables sólo tendrán la altura necesaria e indispensable para permitir la recogida de aguas pluviales.
 - c) En las edificaciones dedicadas a establecimientos turísticos adosados de una planta, se podrá acceder a un área de azotea no mayor de 20 m², que se utilizará como Solárium, con pretil no mayor de 1 m., accediéndose al mismo mediante escalera exterior descubierta. Este espacio no podrá estar cubierto ni siquiera con material ligero.
 - d) Todos los cuerpos volados, ya sean terrazas o pasillos con una cara descubierta, no se computarán a efectos de ocupación.
 - e) En las parcelas destinadas a las edificaciones dedicadas a establecimientos turísticos aisladas, podrán edificarse sótanos no habitables para instalaciones y zonas de servicio, cocinas, lavanderías, etc..., siempre y cuando no excedan la proyección de la edificación sobre rasante, y no invadan el área de jardín. También pueden destinarse a aparcamientos.
 - f) En las parcelas destinadas a establecimientos turísticos, y para el mismo uso de servicios, podrán realizarse semisótanos, no sobresaliendo del terreno más de un metro de la rasante contando desde la parte superior del forjado de planta baja. La altura mínima permitida para estos sótanos será de 2.40 m.
 - g) En las parcelas con edificaciones dedicadas a establecimientos turísticos adosados o aislados e permite la edificación para una recepción y salones sociales, así como un pequeño bar de piscina, pero no restaurantes con acceso del exterior. En esta recepción sólo se admitirán pequeños locales comerciales para uso interno, y sólo para la venta de recuerdos, periódicos y revistas, tabacos, etc. el resto de la dotación comercial se dispondrá con acceso exclusivo desde el exterior.

CAPÍTULO IV

- h) Las cubiertas se tratarán con el mismo esmero que las fachadas y no dejarán visto la tela impermeabilizante, aunque la misma sea de aluminio gofrado, con lámina de aluminio.
- i) Los tendederos si existen, no serán visibles desde el exterior.

5. Materiales:

- 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 permitirá el revestimiento de los edificios en piedra del lugar, o en cualquiera otra de colores terrosos o piedras calizas claras, siempre que no lleven un veteado muy visible y marcado.
- b) 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.
- c) Se prohíbe el uso del fibrocemento y otros materiales perecederos; se autorizan sin embargo, las pérgolas en las terrazas, realizadas con piezas de hormigón y madera o plástico.
- d) 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.
- e) Los colores exteriores de la edificación podrán ser diferentes al blanco, siempre que los mismos sean claros y apastelados, siempre en la gama de los tierras, ocres o amarillentos o rosados. Algún elemento edificatorio concreto, núcleo de escalera, o remate, podrán distinguirse mediante un color más oscuro. No obstante, será preciso para la autorización para un color que no sea el blanco o el beige claro, especificar en las fachadas de los proyectos los colores de las edificaciones.

6. Recomendaciones de diseño:

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

CAPÍTULO IV

ELEMENTOS DE SOMBRA (orientativos)

BLANDA		LIGERA		DURA	
					
Bouganvillas (<i>Bougainvillea spectabilis</i>)	Palmeras canarias (<i>Phoenix canariensis</i>)	Textiles tamizados	Textiles con forma de vela	Doble marquesina	Marquesina alabeada

PAVIMENTOS

				
Adoquinado rústico	Alcorques	Losetas hidráulicas	Piedra natural	Adoquinado

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS
			
Enfoscados, panel de aluminio, hormigón blanco	Texturas lisas. Tonos blancos y neutros. Los característicos del Puerto.	Materiales: madera y aluminio. Colores: blanco, verde y azul.	Materiales: vidrio, metal lacado y acero inoxidable. Colores: metalizado y blanco.

TERRAZAS

					
Materiales: madera, metal lacado, vidrio y textiles. Tonos blancos y neutros.				Materiales: entarimados, baldosas, textiles. Tonos blancos y neutros.	

TOLDOS



Textiles, en color blanco y en forma de vela.

CARTELERÍA



Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneos (igual que la carpintería).

INSTALACIONES



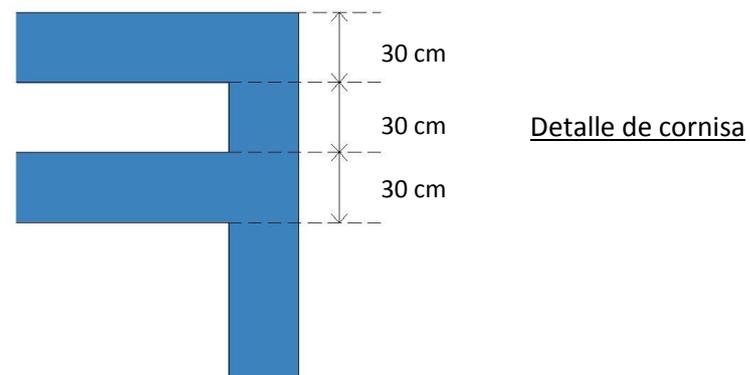
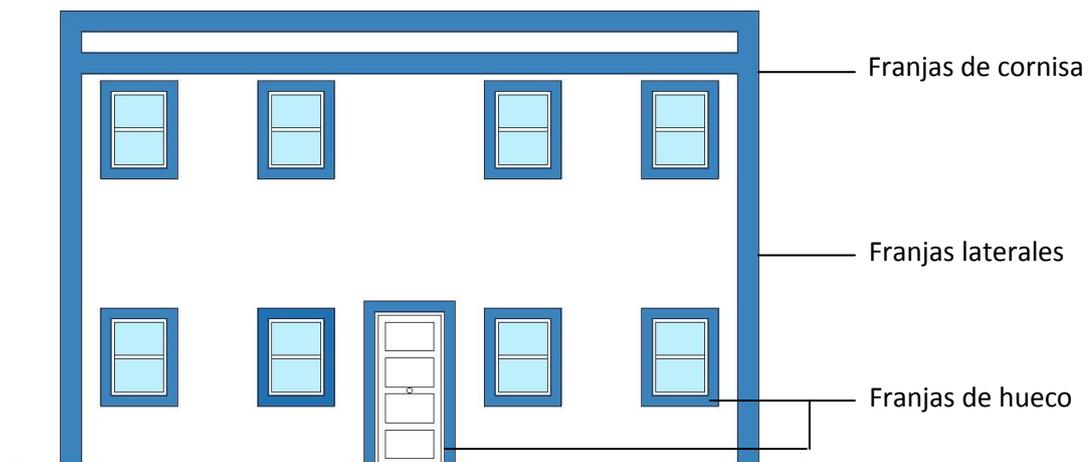
Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneos (igual que la carpintería).

Artículo 24. Ordenanza estética de las edificaciones en el Casco Antiguo.

Cualquier actuación de las contempladas en el artículo 3.1 de esta Normativa, que se lleve a cabo en edificaciones situadas en el Casco Antiguo de Playa de Mogán según la delimitación realizada en el plano PMM-O-01 Intervenciones, de este Plan, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

7. Fachadas:

- a) Los acabados exteriores de las fachadas serán enfoscados, de acabado preferentemente liso, pintados en blanco, y adornadas con franjas de color en los extremos de las fachadas, las cornisas y los huecos. Se prohíbe expresamente el uso de materiales cerámicos y azulejos en fachada, así como el acabado en tirolesa. La composición de las mismas atenderá al siguiente esquema:



- b) El ancho de las franjas será de 30 cm para las franjas laterales y de cornisa, y de 10 cm para las franjas de huecos. Deberán ser de uno de los siguientes colores exclusivamente en toda la fachada:

CAPÍTULO IV

Azul luminoso

RAL 5012

Gris ágata

RAL 7038

Gris claro perlado

RAL 9022

c) Por su carácter singular, se admitirá el uso de la piedra natural vista en aquellas edificaciones que actualmente la utilicen. Se prohíben los acabados de pintura sobre la piedra natural.

8. Zócalos:

- a) Se permitirán la colocación de zócalos con el fin de proteger la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público. Podrá ir pintado, tanto en el color de la fachada como en el color propio de las franjas de la edificación. Podrá ejecutarse mediante aplacado de piedra natural de tonos grises y neutros. Se prohíbe pintar la piedra natural de zócalos. 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, así como el acabado en tirolesa.
- b) La altura máxima del zócalo será de 1'20 m medidos desde la parte inferior del hueco de las puertas de acceso a la edificación.

9. Cubiertas:

Las cubiertas, así como todos sus elementos arquitectónicos y complementarios tales como planchas de cubierta, depósitos de agua, pérgolas, etc., independientemente de su material, tendrán tonos grises y neutros para asegurar una homogeneidad cromática. Estos tonos podrán conseguirse mediante el uso de pinturas impermeabilizantes, telas, lonas, etc.

10. Carpinterías

- a) Se permitirán las carpinterías de puertas, ventanas y demás huecos en madera, PVC o aluminio lacado, en los colores azul y blanco. Se permitirá dejar la carpintería de madera en su color natural o barnizada.
- b) Se permitirá la colocación de enrejados en huecos, siempre que no sobresalgan del plano de fachada. Serán metálicos y pintados del mismo color que las carpinterías.

11. Medianerías

CAPÍTULO IV

Las medianeras que pudieran aparecer por la presencia de solares en parcelas colindantes y, en especial, aquellas que den a espacios libres o bordes del núcleo, deberán tener el mismo tratamiento a nivel de calidad y acabado que las fachadas no medianeras, siendo enfoscadas y pintadas en color blanco con las correspondientes franjas de color.

12. Salientes y vuelos

- a) Los balcones, miradores y cuerpos volados de las edificaciones tendrán un vuelo máximo de 60 cm.
- b) Los antepechos de los cuerpos volados serán ciegos o de barandillas metálicas en los cuerpos volados. Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías de hormigón o similares en los antepechos.

13. Toldos

- a) Solo se permitirá la colocación de toldos en aquellos locales situados en la plaza Dr. Pedro Betancor León. Serán extensibles, sujetos a la fachada, de lona, debiendo coincidir el con el de las franjas laterales y de cornisa de la edificación. No se admitirán toldos de tipo fijo. Se prohíbe la colocación de publicidad en los mismos.
- b) Deberán cumplir con las siguientes condiciones:
 - Altura libre de 2'25 m en todos sus puntos, incluidos sus elementos estructurantes, medidos desde la rasante de la acera.
 - Vuelo máximo permitido de 3 m.
 - Se deberá respetar estrictamente el arbolado y el alumbrado público existente.
- c) En el caso de utilizarse sombrillas en terrazas con la correspondiente autorización municipal, estas serán del mismo material y color que los toldos.
- d) Para el resto de elementos a emplazar en la vía pública, se aplicarán las condiciones de estética exterior de los establecimientos comerciales y del uso de terrazas y zonas privadas con actividad empresarial visible desde la vía pública en Playa de Mogán, que se establecen en el artículo siguiente.

14. Cerramiento de solares

Será obligatorio el cerramiento de solares no edificados con muros enfoscados y pintados de blanco. La altura máxima permitida será de 2 m.

CAPÍTULO IV

15. Elementos complementarios

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

16. Cableado

- a) Se prohíbe la inclusión de cableados vistos en fachada. Para la colocación de los mismos deberán preverse soluciones empotradas o de canaletas.
- b) El cableado existente irá pintado en el color correspondiente a su ubicación en la fachada para minimizar su impacto visual.

Artículo 25. Ordenanza reguladora de la estética exterior de los establecimientos comerciales y del uso de terrazas y zonas privadas con actividad comercial.

1. Esta Ordenanza será de aplicación a cualquier actuación de las contempladas en el artículo 3.1 de esta Normativa, que se lleve a cabo, en el ámbito de actuación, en todas las terrazas y zonas privadas de uso público que comprenden el espacio, cubierto o no, existente entre la fachada del edificio y la alineación de la acera, plaza pública o fachada de otro edificio y que se utilizan como extensión de la actividad comercial de los establecimientos.
2. A efectos de su aplicación, se consideran tres zonas comerciales: Puerto de Mogán, Playa de Mogán y Casco Antiguo. La delimitación de cada una de ellas es la plasmada en el plano PMM-O-01 Intervenciones, de este Plan.
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.

CAPÍTULO IV

- Se deberá respetar estrictamente el arbolado y el alumbrado público existente.
 - Las soluciones de toldos deben ser unitarias para la misma zona comercial, en cuanto a altura, color y vuelo máximo. No permitiéndose soluciones particulares y distintas para cada local.
- b) En la zona comercial de Puerto de Mogán se aplicará la “Ordenanza Reguladora de la Zona de Servicios del Puerto de Mogán”, según las Normas Subsidiarias vigentes.
- c) En la zona del Casco Antiguo se aplicará la Ordenanza reguladora de las edificaciones en el Casco Antiguo, establecida en el artículo anterior. Para lo no previsto en ella, se aplicará el apartado a) de este punto.
- d) En la zona de Playa de Mogán, además de los requisitos genéricos expuestos en el apartado a), los toldos de esta zona deberán ser en colores ocres, beige y/o arena. La solución adoptada deberá ser idéntica para todos los locales de un mismo edificio.

Amarillo arena (RAL 1002)

Beige pardo (RAL 1011)

Marfil claro (RAL 1015)

4. Paravientos:

Los paravientos, o elementos de separación verticales, se colocarán en los locales en esquina o en la confluencia de dos calles y tendrán una altura máxima de 2,00 metros. No se autoriza la colocación de estos elementos de cierre lateral en ningún otro caso. Podrán ser opacos hasta una altura máxima de 0.80 metros y el resto deberá ser de material transparente. No se conciben como elementos publicitarios, no pudiéndose rotular y no se podrán colocar cartas, ofertas, etc. En todo momento deben mantener intacta su condición de elemento transparente que no dificulta la visión del espacio público.

Estos elementos no podrán ser elementos fijos y deberán desplegarse solo durante el horario comercial.

CAPÍTULO IV

5. Marquesinas:

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

- a) Que sean estructuralmente independientes de la edificación y fácilmente desmontables.
- b) Debe ser un elemento desmontable, no considerándose marquesina si se utilizan materiales normalmente utilizados en construcción (hormigón, tejas, carpinterías metálicas, etc.), en cuyo caso pasaría a considerarse cuerpo volado. En el caso de utilizar planchas metálicas, éstas serán pintadas en uno de los colores comprendidos dentro de la gama de colores para cada zona comercial.
- c) 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 de los posibles faldones estará a 2,15 metros desde el solado.
- d) En el caso de adoptar soluciones para marquesinas, éstas deben formar parte de una solución unitaria para todo un edificio.
- e) No están permitidos elementos colgados de la marquesina, ni rótulos de ningún tipo que no sea el propio nombre del establecimiento comercial.

En la zona comercial de la Urbanización Puerto de Mogán, la posibilidad de colocar marquesinas se regulará por su propia ordenanza. En la zona del Casco Antiguo, la topografía y sinuosidad de sus calles no da lugar a la cabida de estos elementos fijos.

6. Soportes publicitarios:

- a) Se autoriza la colocación de elementos fijos para aportar información de un centro comercial o agrupación de cinco comercios, ubicándolos en un espacio delimitado siempre y cuando estén en una terraza o zona privada 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 se utilizarán los colores de la gama que defina cada zona comercial, siendo posible en el caso de Playa de Mogán el amarillo arena (RAL 1002), beige pardo (RAL 1011) o marfil claro (RAL 1015); en el caso del Casco Antiguo el blanco, Azul luminoso (RAL 5012), Gris ágata (RAL 7038) o Gris claro perlado (RAL 9022). En este

CAPÍTULO IV

caso, sería aconsejable la colocación del soporte en la propia plaza Dr. Pedro Betancor León, que hace de distribuidor de los pasajes peatonales del propio núcleo.

En la Urbanización Puerto de Mogán, se regulará conforme a su propia ordenanza.

7. Rótulos:

- a) Se admiten rótulos en fachada, debiéndose colocar adosados a las fachadas, haciéndolos coincidir con los huecos y con una altura máxima de 50 cm. 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. Preferiblemente la tipografía debe ser de tipo clásico. Se admite iluminación puntual hacia el rótulo pero no se admite que sean luminosos.
- b) Todo rótulo instalado deberá ser en madera y preferiblemente pintado en el mismo color que las franjas de la fachada de la edificación. Solo se permitirá un tipo de rótulo por local.
- c) Para la zona comercial de la Urbanización Puerto de Mogán, su ordenanza reguladora ya detalla las especificaciones para sus rótulos. En el caso del Casco Antiguo, tendrá que ser parte de la fachada que alberga el rótulo, pudiendo ser de color blanco, del color de las franjas de la fachada o de los colores definidos para este ámbito (Azul luminoso (RAL 5012), Gris ágata (RAL 7038) o Gris claro perlado (RAL 9022)). Para Playa de Mogán los rótulos deben seguir la estética que se quiere conseguir pudiendo ser rótulos en madera natural o en colores amarillo arena (RAL 1002), beige pardo (RAL 1011) o marfil claro (RAL 1015).
- 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).

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 o materiales similares. No se permitirán rótulos publicitarios de ningún tipo en dichos elementos. Los materiales a utilizar serán hierro, madera, mimbre, caña, bambú u otros materiales naturales. Se retirarán diariamente al finalizar la jornada laboral y no se podrán dejar apiladas en la vía pública.

CAPÍTULO IV

- b) En el caso del Casco Antiguo los colores a elegir serán los definidos para su zona y siempre en concordancia con las fachadas, toldos y carpinterías del inmueble donde se localiza el establecimiento comercial.
 - c) En el caso de las terrazas de Playa de Mogán prima la gama de color ocre, arena, beige, marfil, etc.
 - d) En el caso de los establecimientos de la Urbanización Puerto de Mogán, su propia ordenanza reguladora normaliza la instalación de estos elementos.
 - e) Se permite el uso de calentadores de gas verticales.
 - f) En el caso de utilizarse sombrillas en terrazas con la correspondiente autorización municipal, estas serán del mismo material y color que los toldos y su altura máxima permitida será de 2,10 metros medido desde el solado.
 - g) No se permite la instalación de ninguna máquina expendedora en el exterior del establecimiento.
 - h) Los expositores, estantes o similares de los comercios o bazares que se instalen en el exterior del establecimiento, no superaran nunca el 1,45 metros de altura y se colocaran directamente sobre el suelo, ya que no está permitido la colocación de entablados o tarimas elevados.
 - i) 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.
9. Requisitos para los locales de ocio, hostelería o restauración en la zona del Casco Antiguo.

Los locales comerciales deberán ajustarse a los siguientes parámetros estéticos y formales:

- a) La fachada del local deberá quedar integrada en la edificación donde se ubique, especialmente cuando ésta tenga un especial valor arquitectónico o histórico, respetando los criterios compositivos de la construcción.
- b) Solo se permite la ocupación de vía por parte de la actividad comercial (terrazas) cuando se pueda inscribir en el espacio exterior un círculo de tres metros de diámetro. Además, la terraza deberá dejar libre un paso de al menos un metro, de modo que no se dificulte el tránsito peatonal.
- c) Las terrazas no podrán ocupar un área que supere la proyección de la fachada de la edificación a la que pertenezca el local.
- d) Se podrá disponer de terraza en espacios donde los vuelos de la construcción garanticen una altura libre de 2,25 metros o superior.

CAPÍTULO IV

- e) Las piezas de cartelería no podrán presentar elementos publicitarios y la tipografía deberá ser de tipo clásico. Se permite, en su caso, la disposición de banderolas de dimensiones máximas de 30 centímetros (vertical) por 50 centímetros (horizontal). Se permite la luz directa hacia el rótulo pero no los rótulos retroiluminados.
- f) Las sombrillas y demás elementos de mobiliario exterior no podrán presentar publicidad y deberán ser de color blanco, azul o gris, a fin de garantizar una imagen lo más unitaria posible.
- g) Los elementos de carpintería podrán ser de madera, PVC o aluminio en color blanco, azul y gris, permitiéndose en este caso el uso de aluminio anodizado.
- h) No se podrán disponer objetos de publicidad exentos ni vinculados en toda la zona. Como excepción se autorizan los postes de señalética a ubicar en la plaza Doctor Pedro Betancor León.
- i) No se permite ningún elemento de mobiliario urbano que no se especifique en este punto: paravientos, marquesinas,

Artículo 26. Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.

En los terrenos colindantes con el dominio público marítimo terrestre se respetarán en todo momento las prescripciones señaladas por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas) y su reglamento de desarrollo (Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, modificado por el Real Decreto 1112/1992, de 18 de septiembre), con especial atención a las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. Se deberán cumplir con las determinaciones dispuestas en la legislación y reglamentos vigentes que resulten de aplicación, en particular, lo relativo a los vertidos de aguas residuales urbanas. En concreto, se establecen las siguientes limitaciones:

- a. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.
- b. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas. En cualquier caso, toda actuación que se pretenda en la servidumbre de protección, deberá acreditar expresamente el cumplimiento del artículo 25.2 de la Ley de Costas.

CAPÍTULO IV

c. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.

d. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

e. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

CAPÍTULO V

MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Artículo 27. 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

CAPÍTULO V

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 contemplarán la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales (sistema separativo) y garantizarán la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen, conectando, obligatoria y exclusivamente, con la red municipal de saneamiento.
- d) 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.

CAPÍTULO V

- 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 28. 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. 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.
3. En suelo rústico, donde fuere necesario, se deberán adoptar medidas de control de la erosión del suelo (barreras, disminución de cárcavas, abanalamientos, 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,

CAPÍTULO V

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 29. 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 fáustico.
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 30. 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 31. 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.

CAPÍTULO V

2. 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) 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.
3. En las intervenciones en los parques, jardines, plazas, rotondas, paseos marítimos y espacios libres públicos, deben contemplarse las siguientes medidas de integración ambiental:
 - a) Las zonas verdes se adecuarán para la estancia y paseo de las personas, basando su acondicionamiento en razones estéticas y conteniendo suficiente arbolado y especies vegetales.
 - b) Los jardines deberán dedicar al menos un 30 % de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada, 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. De entre ellas, se recomienda realizar las labores de ajardinamiento utilizando preferentemente las siguientes:

ESPECIES AUTÓCTONAS DE ÁRBOLES Y PALMERAS

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Phoenix canariensis</i>	Palmera canaria

ESPECIES ARBUSTIVAS AUTÓCTONAS

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Argyranthemum frutescens</i>	Magarza
<i>Convolvulus floridus</i>	Guaydil
<i>Echium decaisnei</i>	Taginaste
<i>Euphorbia balsamifera</i>	Tabaiba dulce
<i>Euphorbia regis-jubae</i>	Tabaiba amarga
<i>Euphorbia canariensis</i>	Cardón
<i>Limonium sventenii</i>	Siempreviva
<i>Tamarix canariensis</i>	Tarajal

ESPECIES HERBÁCEAS Y TREPADORAS EXÓTICAS

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Bougainvillea spectabilis</i>	Bouganvilla

ESPECIES EXÓTICAS DE ÁRBOLES Y PALMERAS

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Acacia cyanophylla</i>	Mimosa o Acacia Azul
<i>Albizia julibrissin</i>	Acacia de Constantinopla
<i>Delonix regia</i>	Flamboyant
<i>Ficus microcarpa</i>	Laurel de Indias
<i>Jacaranda mimosifolia</i>	Jacaranda
<i>Pandanus utilis</i>	Pándano
<i>Schinus molle</i>	Falso Pimentero

ESPECIES EXÓTICAS DE ÁRBOLES Y PALMERAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Spathodea campanulata</i>	Tulipero del Gabón

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

Artículo 32. Medidas para la mejora de la movilidad y la accesibilidad.

1. Siempre que sea posible, se procurará liberar espacio viario para ser usado por los vehículos del transporte colectivo.
2. Se procurará establecer medidas encaminadas a reducir la intensidad y velocidad de los vehículos, con el fin de conciliar los entornos en los que existe una interacción entre personas y automóviles.

Artículo 33. 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.

CAPÍTULO V

2. Se deberá evitar todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.
3. Los desmontes o terraplenes que fuesen necesarios ejecutar por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual recibirán un tratamiento superficial que incluya medidas de repoblación o plantación.
4. Por las características del clima, las aceras deberán acompañarse en lo posible de alineaciones de árboles. Se plantarán de forma que conserven la guía principal, con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. Se recomienda que los alcorques vayan protegidos con rejillas, a ser posible de fundición, con un área circular central libre de suficiente diámetro para facilitar el crecimiento transversal del tronco.
5. Las superficies de ocupación temporal por obras deben restaurarse inmediatamente después de dejar de ser funcionales, antes de la entrada en funcionamiento de crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras. Este hecho debe quedar definido en el calendario de trabajo de las obras.
6. El diseño de las instalaciones asociadas a las infraestructuras viarias han de adecuarse estéticamente al paisaje del entorno, adoptando en el diseño, formas, materiales, texturas y colores propios del lugar.
7. Las servidumbres provocadas en el interior de los espacios libres por el trazado de infraestructuras deberán ser resueltas de forma que su tratamiento y diseño no origine impacto visual y se acomode a la configuración formal del conjunto.
8. En relación con la implantación de nuevas vías, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista, igual o similar a la existente en el entorno. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.
9. La afección paisajística debida a la presencia de viales puede ser aminorada mediante la plantación de setos arbustivos y pies arbóreos a cada lado del vial.

CAPÍTULO VI

EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN

Artículo 34. Convenios.

1. En todo el ámbito de este Plan de Modernización, cualquier actuación de las señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa que se lleve a cabo requerirá como requisito indispensable 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 el artículo 14 de esta Normativa relativos a la obligación del pago de las plusvalías, su valoración y el compromiso del Ayuntamiento de destinarlas al fin establecido, así como lo relativo a los plazos de ejecución señalados en el artículo siguiente, así como todos los aspectos que el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, regula para la ejecución y gestión de las actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 35. Plazos de ejecución.

Los proyectos que recojan actuaciones de las definidas en el artículo 3.1 de esta Normativa, que se acojan al incremento de la edificabilidad media ponderada de la transformación urbanística contenidos en el presente Plan de Modernización, deberán llevarse a cabo de conformidad con los siguientes plazos:

- a. La solicitud de licencia deberá presentarse en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del plan.
- b. 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.

- c. 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.
- d. Una vez transcurridos los plazos señalados, sin haberse materializado el proyecto o haber solicitado licencia, por causa imputable al promotor, ello no será obstáculo para que el promotor se pueda acoger a las determinaciones establecidas en el plan o instrumento que la viabilice, siempre que el planeamiento no haya sido alterado, estableciendo otros parámetros distintos, mediante la incoación de su modificación y/o revisión.
- e. Las alteraciones de planeamiento que modifiquen el plan no generarán derechos indemnizatorios, con la salvedad de que por la propiedad y el Ayuntamiento, en el transcurso del trámite de modificación, se suscriba convenio urbanístico de gestión en el que se acuerde el mantenimiento de las determinaciones previstas en el presente plan.
- f. 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 36. Modificación de las determinaciones de planeamiento

Este Plan de Modernización modifica las determinaciones del planeamiento vigente en el ámbito “10.- Playa de Mogán”, correspondientes a las actuaciones reflejadas en el fichero urbanístico de intervenciones en espacio público y privado, sustituyéndolas por las establecidas por el presente Plan.

Artículo 37. Modificación de las Normas Subsidiarias de Mogán

1. Este Plan de Modernización modifica, en el capítulo 6 “Ordenanzas de aplicación del suelo urbano” apartado 10 Playa de Mogán de las Normas Subsidiarias, la Ordenanza II y la Ordenanza VIII-Casco Antiguo, en el sentido y con los contenidos establecidos en los apartados 1 y 2 respectivamente del artículo 22 de este Plan de Modernización.
2. Este Plan de Modernización modifica el capítulo 6 “Ordenanzas de aplicación del suelo urbano” apartado 10 Playa de Mogán, de las Normas Subsidiarias, al incluir como ordenanzas particulares, las enumeradas desde la 17 a la 42, establecidas en el artículo 22 de este Plan de Modernización desde el apartado 4 hasta el 28, ambos inclusive.

Artículo 38. 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, 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 siguiente revisión o modificación de los mismos.



PUERTO DE MOGÁN



ÍNDICE

– INTERVENCIONES EN SUELO PÚBLICO

SISTEMA CULTURAL:

- IU-01 Proyecto de accesibilidad y mejora de las vías peatonales de Los Riscos.
- IU-02 Ordenanza reguladora de la estética de la edificación de Los Riscos.
- IU-03 Intervención en la plaza Dr. Pedro Betancor León y parque infantil de la Avda. Varadero.
- IU-04 Adecuación de la Avda. Varadero.

SISTEMA COMERCIAL Y DE ACTIVIDAD:

- IU-05 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la calle Explanada del Castillete.
- IU-06 Ordenanza reguladora de la estética de los establecimientos comerciales, sus terrazas y mercadillo al aire libre en Playa de Mogán.
- IU-07 Desarrollo comercial del frente del Paseo de los Pescadores. **(Anulada durante el proceso de información pública)**
- IU-08 Intervención en el parque urbano de Las Gañanías.

SISTEMA OCIO-RECREATIVO Y DEPORTIVO:

- IU-09 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección del espigón del Puerto Deportivo.
- IU-10 Club social/deportivo en el Puerto de Mogán.
- IU-11 Equipamiento recreativo.
- IU-12 Circuito deportivo en la calle Avda. de las Artes. **(Anulada durante el proceso de información pública)**
- IU-13 Rehabilitación paisajística de la ladera oeste del barranco de Mogán.
- IU-14 Tratamiento de borde de ladera este del barranco de Mogán.

SISTEMA DE MOVILIDAD:

- IU-15 Estación de guaguas.
- IU-16 Mejora, acondicionamiento y modificación de la calle Avda. de las Artes y calle La Mina.
- IU-17 Carril bici.

– COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

– INTERVENCIONES EN SUELO PRIVADO

- IR-01 Ampliación y rehabilitación integral del Hotel Club de Mar.
- IR-02 Reordenación de parcelas con uso turístico y de viarios en el Plan Parcial de Playa de Mogán.
- IR-03 Adaptación normativa de las parcelas sin edificar





FICHERO URBANÍSTICO.

INTERVENCIONES EN SUELO PÚBLICO



PLAYA DE
MOGÁN

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Playa de Mogán



SISTEMA CULTURAL

SISTEMA CULTURAL

El **sistema cultural** concentra las propuestas relativas a la oferta complementaria alternativa y abarca desde el casco antiguo de los Riscos, atravesando la Avenida Varadero hasta llegar al yacimiento arqueológico del BIC de Lomo Los Gatos.

Las intervenciones propuestas en este sistema son:

- IU-01 Proyecto de accesibilidad y mejora de las vías peatonales de Los Riscos.
- IU-02 Ordenanza reguladora de la estética de la edificación de Los Riscos.
- IU-03 Intervención en la plaza Dr. Pedro Betancor León y parque infantil de la Avda. Varadero.
- IU-04 Adecuación de la Avda. Varadero.



IU-01 SISTEMA CULTURAL



ORTOFOTO



FOTOGRAFÍAS ACTUALES



PLANTA DE LA PROPUESTA

DATOS GENERALES

INTERVENCIÓN PROPUESTA			Proyecto de accesibilidad y mejora de las vías peatonales de los Riscos			
SITUACIÓN			Riscos de Playa de Mogán			
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN						
ORDENANZA			Superficie	Edificabilidad	Ocupación	Altura
USOS			2.152,46 m ²			
PRINCIPAL	PERMITIDO	PROHIBIDO	Ocupación bajo rasante	Altura máx. en planta baja	Separación a linderos	Otros
Viario peatonal						

PROPUESTA



VISTA ESTADO ACTUAL



FOTOMONTAJE DE LA PROPUESTA

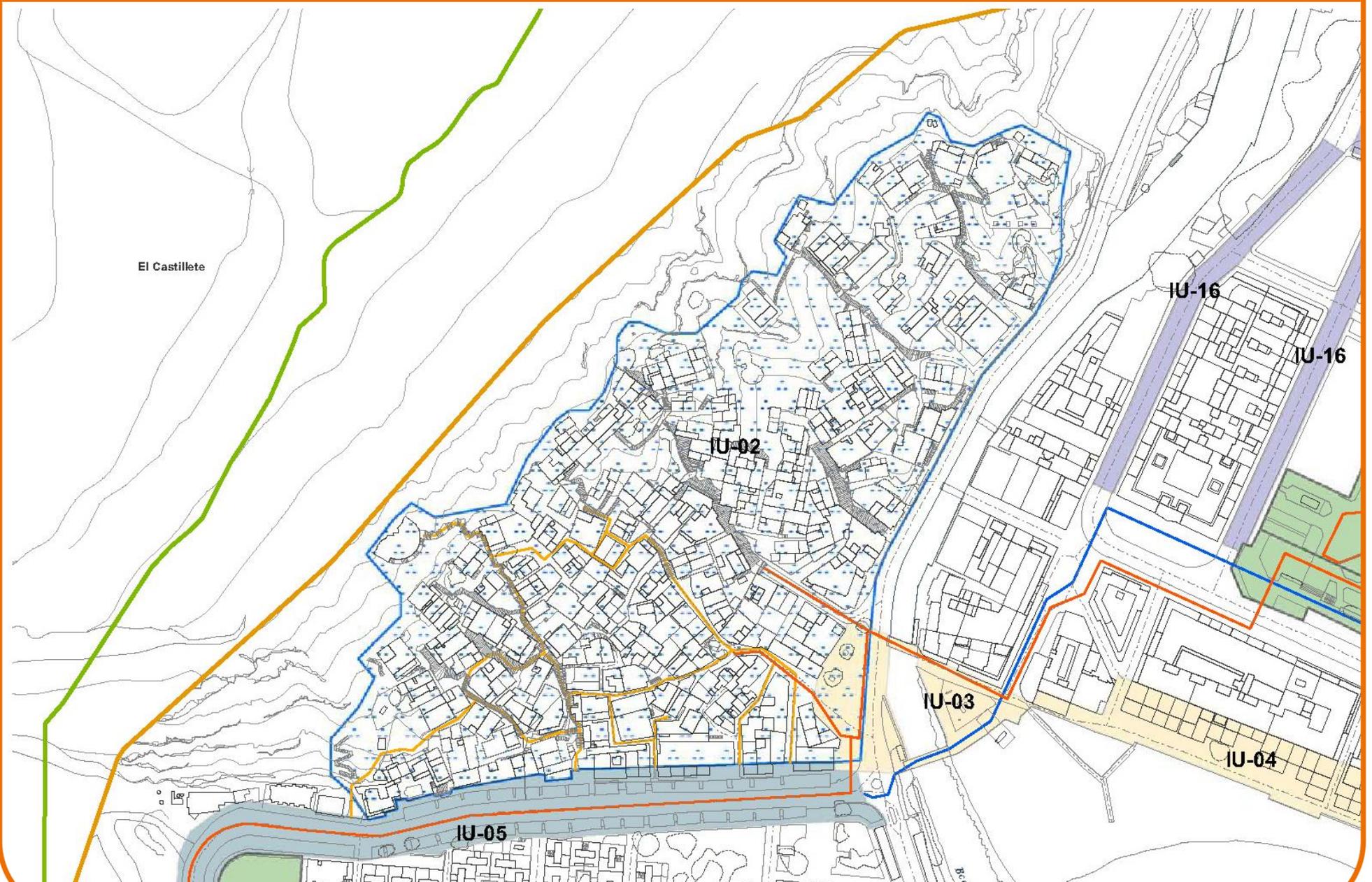
IU-02 SISTEMA CULTURAL



ORTOFOTO



FOTOGRAFÍA ESTADO ACTUAL



PLANTA DE LA PROPUESTA

DATOS GENERALES

INTERVENCIÓN PROPUESTA			Ordenanza reguladora de la estética de la edificación de los Riscos			
SITUACIÓN			Riscos de Playa de Mogán			
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN						
ORDENANZA			Superficie	Edificabilidad	Ocupación	Altura
USOS			35.319,19 m ²			
PRINCIPAL	PERMITIDO	PROHIBIDO	Ocupación bajo rasante	Altura máx. en planta baja	Separación a linderos	Otros
Residencial						

PROPUESTA



VISTAS ESTADO ACTUAL

FOTOMONTAJES DE LAS PROPUESTAS

IU-03 SISTEMA CULTURAL



ORTOFOTO

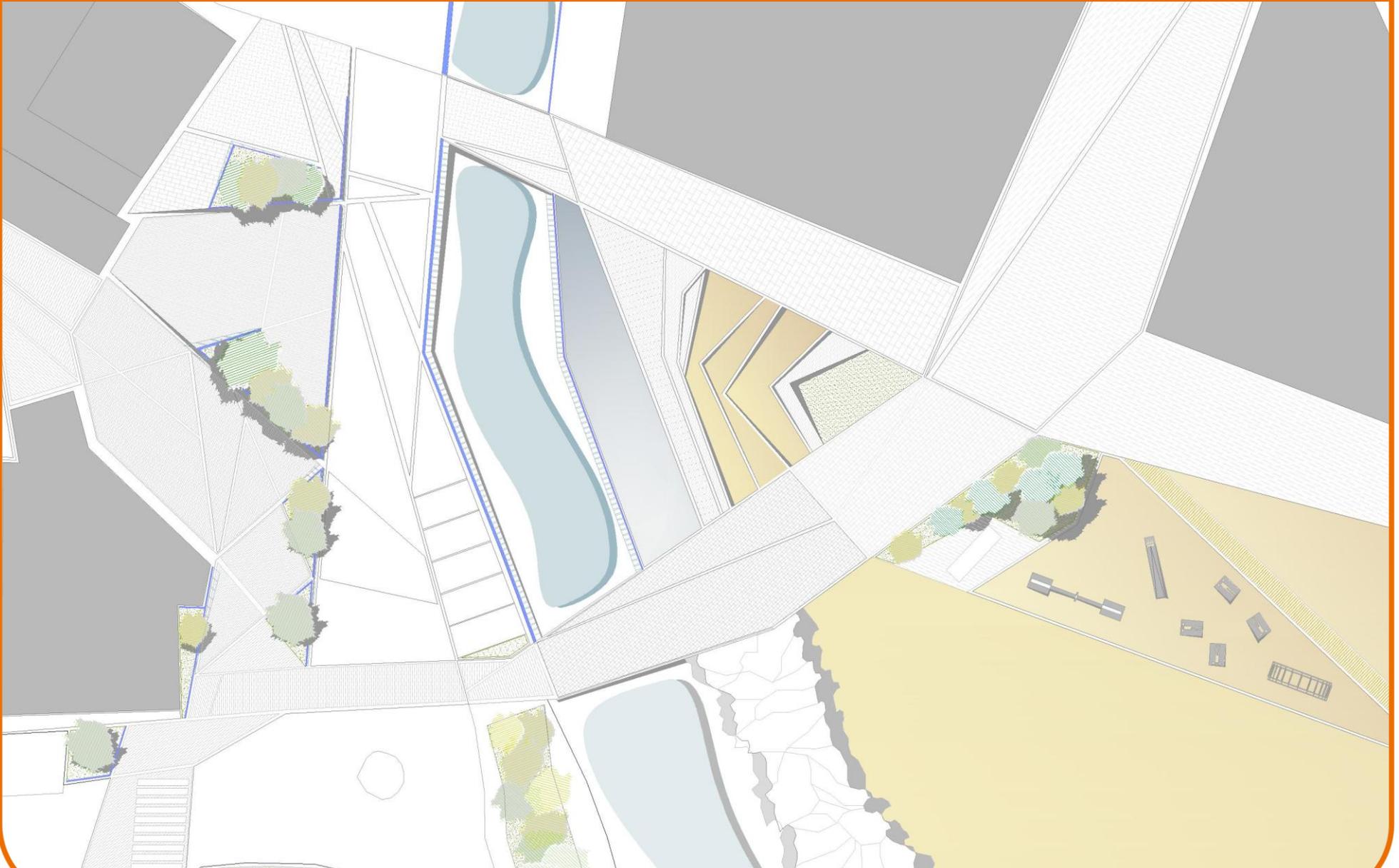
CONECTIVIDAD



ZONAS DE ESTANCIA



ESQUEMAS DE FUNCIONAMIENTO



PLANTA DE LA PROPUESTA

DATOS GENERALES

INTERVENCIÓN PROPUESTA			Intervención en la Plaza Dr. Pedro Betancor León y Parque infantil de la Avda. Varadero			
SITUACIÓN			Calle Explanada del Castillete esq. Avda. Varadero, S/N			
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN						
ORDENANZA XII			Superficie	Edificabilidad	Ocupación	Altura
USOS			2.201,48m ²	Volumen 0,05 m ³ /m ²		1 planta
PRINCIPAL	PERMITIDO	PROHIBIDO	Ocupación bajo rasante	Altura máx. en planta baja	Separación a linderos	Otros
Parques y plazas	Zonas de juegos e instalaciones complementarias	El resto		2,50 m		Instalaciones. Altura máx. 2,50m

PROPUESTA

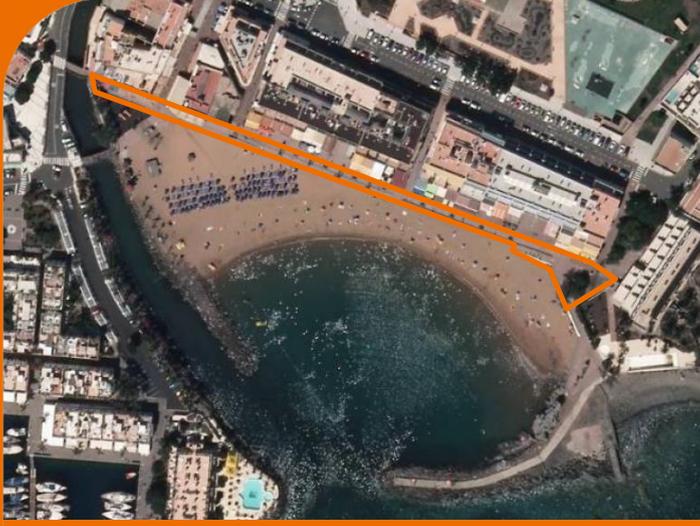


VISTA ESTADO ACTUAL DEL PARQUE INFANTIL DE LA AVDA. VARADERO

FOTOMONTAJE DE LA PROPUESTA



IU-04 SISTEMA CULTURAL



ORTOFOTO



ORTOFOTO DE LA PLAZA



DETALLE DE LA PLAZA



PLANTA DE LA PROPUESTA

DATOS GENERALES

INTERVENCIÓN PROPUESTA			Adecuación de la Avda. Varadero			
SITUACIÓN			Avda. Varadero, S/N			
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN						
ORDENANZA XIV			Superficie	Edificabilidad	Ocupación	Altura
USOS			4.653,89m ²	0,001 m ³ /m ²		
PRINCIPAL	PERMITIDO	PROHIBIDO	Ocupación bajo rasante	Altura máx. en planta baja	Separación a linderos	Otros
Zona verde	Los necesarios para su conservación	El resto	0,1%	2,50 m		Instalaciones. Altura máx. 2,50m

PROPUESTA



VISTA ESTADO ACTUAL

FOTOMONTAJE DE LA PROPUESTA





SISTEMA COMERCIAL Y DE ACTIVIDAD

SISTEMA COMERCIAL Y DE ACTIVIDAD

El **sistema comercial y de actividad** no solo conecta las zonas comerciales existentes de Playa de Mogán, sino que incluso propone reordenarlas para crear un recorrido definido que se puede entender desde la Avda. Explanada del Castillete, pasando por las edificaciones de Los Riscos, y terminando en la Paseo de los Pescadores.

Este sistema comprende seis actuaciones, tanto públicas como privadas, y son las siguientes:

- IU-05 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la calle Explanada del Castillete.
- IU-06 Ordenanza reguladora de la estética de los establecimientos comerciales, sus terrazas y mercadillo al aire libre en Playa de Mogán.
- IU-07 Desarrollo comercial del frente del Paseo de los Pescadores. **(Anulada durante el proceso de información pública)**
- IU-08 Intervención en el parque urbano de Las Gañanías.



IU-05 SISTEMA COMERCIAL



ORTOFOTO

TRÁFICO RODADO



TRANSVERSALIDADES



ESQUEMAS DE FUNCIONAMIENTO



PLANTA DE LA PROPUESTA

DATOS GENERALES

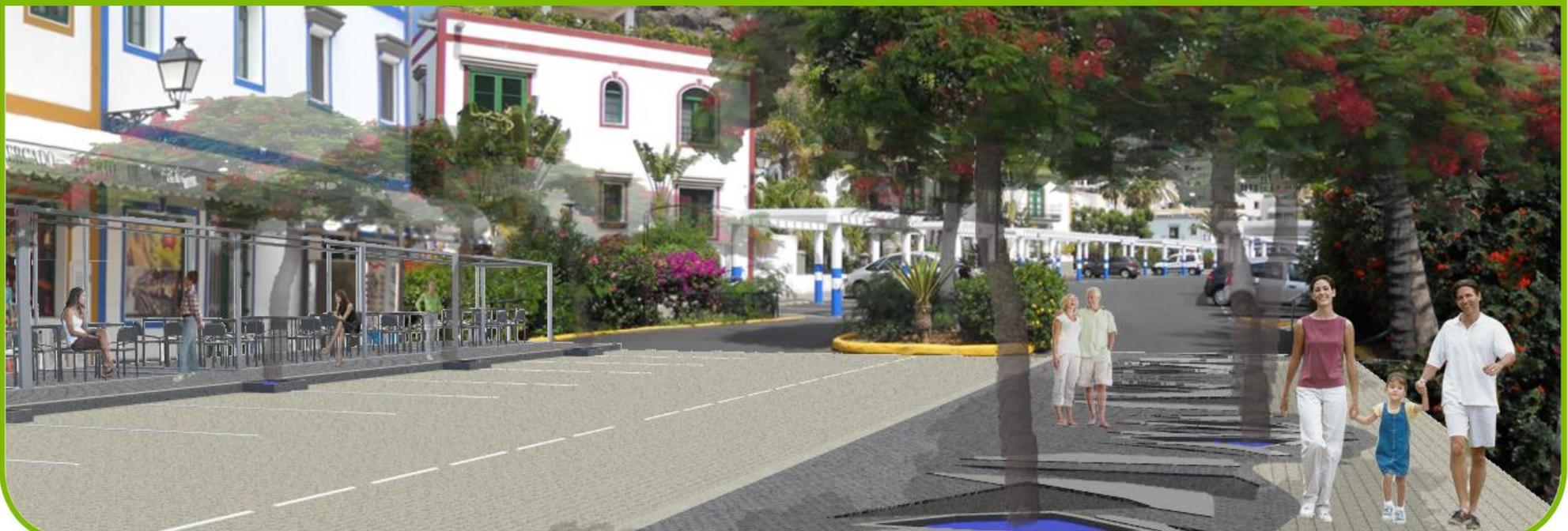
INTERVENCIÓN PROPUESTA	Mejora, acondicionamiento y modificación de sección de la calle Explanada del Castillete				
SITUACIÓN	Avda. Explanada del Castillete				
CONDICIONES PARTICULARES DE LA VIA					
CARRILES		DIMENSIONES (m)		MATERIALES	
Nº de Carriles	2	Carriles	3.25	Carriles	Adoquín de hormigón prefabricado
Sentidos	2	Aceras	3.00 - 7.00	Aceras	Baldosa/ Tierra Compactada
Aparcamientos	1	Carril aparcamiento	5.00	Carril aparcamiento	Adoquín de hormigón prefabricado

PROPUESTA

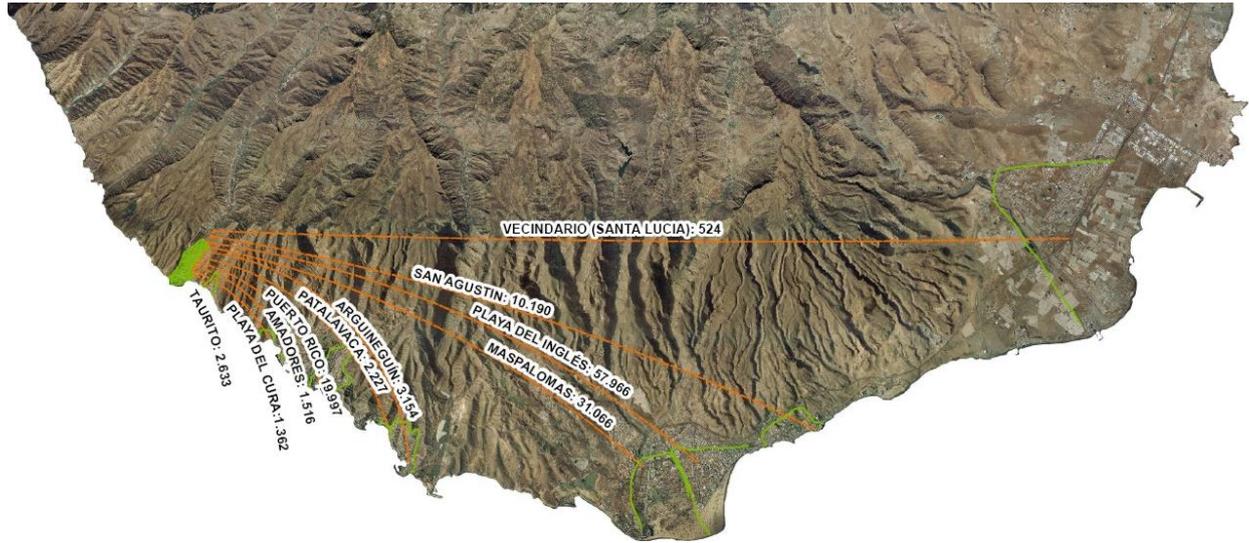


VISTA ESTADO ACTUAL

FOTOMONTAJE DE LA PROPUESTA



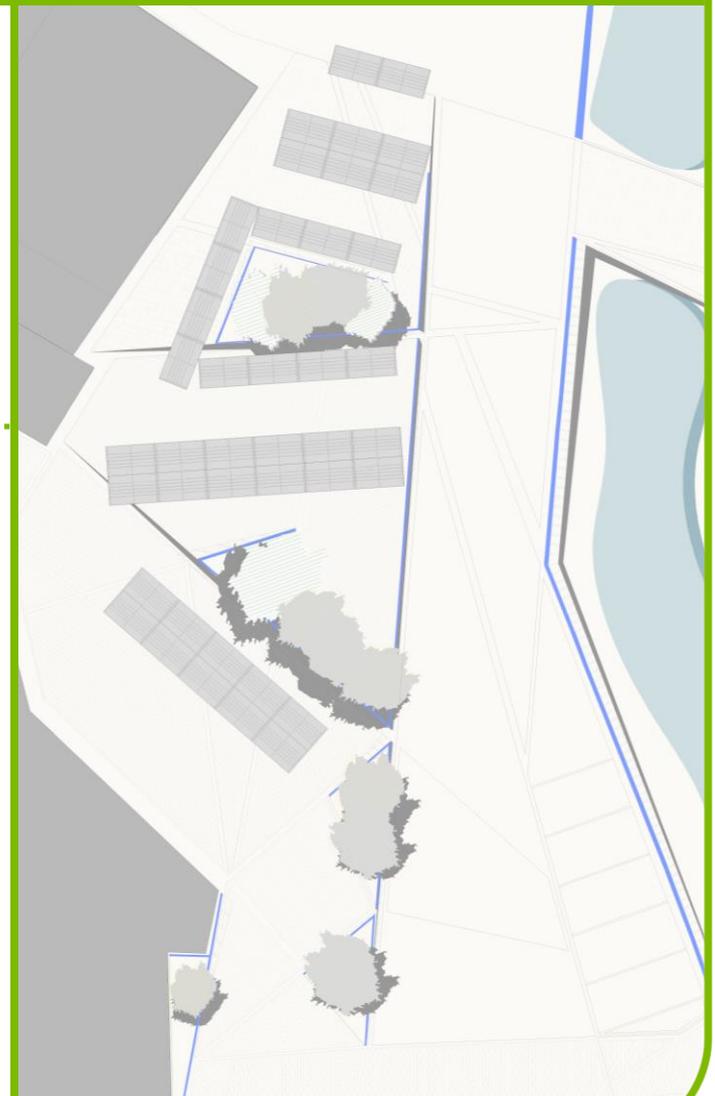
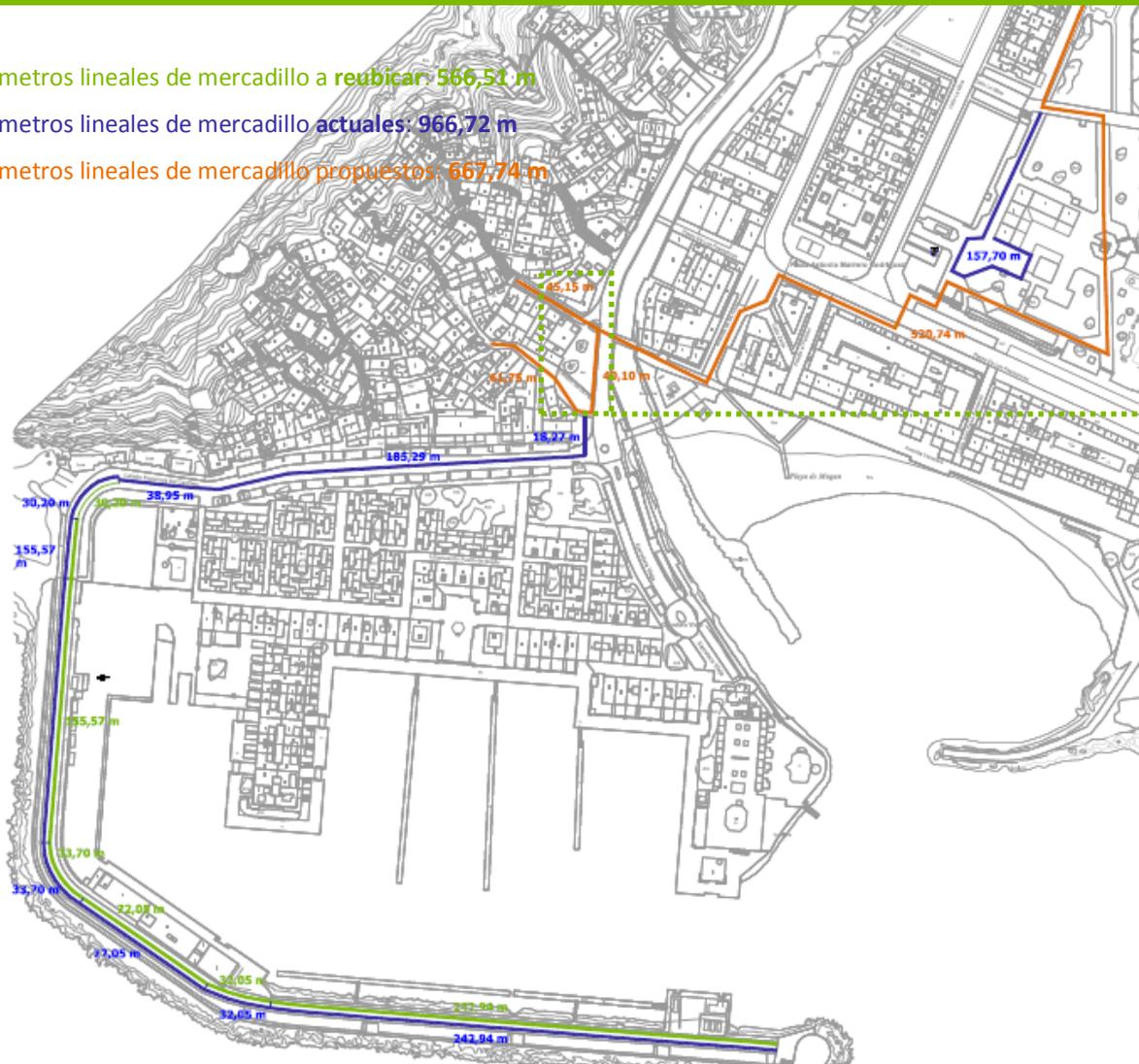
IU-06 SISTEMA COMERCIAL



ORTOFOTO

VISITAS POTENCIALES

metros lineales de mercadillo a reubicar: 566,51 m
 metros lineales de mercadillo actuales: 966,72 m
 metros lineales de mercadillo propuestos: 667,74 m



PLANTA DE LA PROPUESTA

DETALLE PLAZA DR. PEDRO BETANCOR LEÓN

DATOS GENERALES

INTERVENCIÓN PROPUESTA			Ordenanza reguladora de la estética de establecimientos comerciales, sus terrazas y mercadillo al aire libre de Playa de Mogán			
SITUACIÓN			Entorno del P.E.R.I., Puerto deportivo, Plaza de Las Gañanías y Plaza Dr. Pedro Betancor León			
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN						
ORDENANZA: según trazado			Superficie	Edificabilidad	Ocupación	Altura
USOS			1634,46 m lineales			
PRINCIPAL	PERMITIDO	PROHIBIDO	Ocupación bajo rasante	Altura máx. en planta baja	Separación a linderos	Otros
Varios usos						Instalaciones provisionales. Altura máx. 2,50m

PROPUESTA



VISTA ESTADO ACTUAL

FOTOMONTAJE DE LA PROPUESTA



IU-08 SISTEMA COMERCIAL



ORTOFOTO

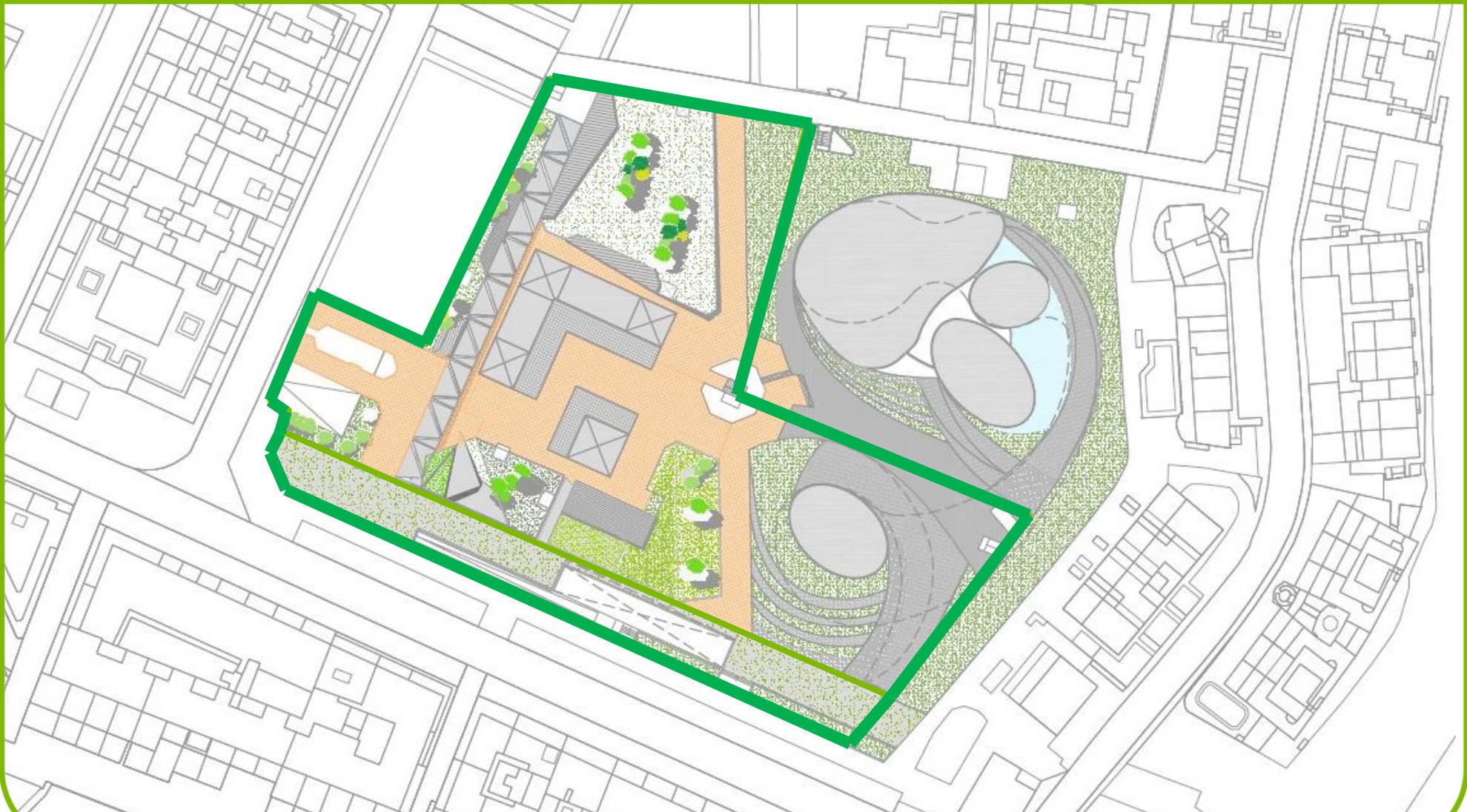
RECORRIDOS



ESTANCIA Y SOMBRAS



ESQUEMAS DE FUNCIONAMIENTO



PLANTA DE LA PROPUESTA

DATOS GENERALES

INTERVENCIÓN PROPUESTA			Intervención en la Plaza de las Gañanías para la creación de zonas de estancia y sombras			
SITUACIÓN			Plaza de las Gañanías, S/N			
ORDENANZA 40			Superficie	Edificabilidad	Ocupación	Altura
USOS			12.139,48 m ²	0,022m ² / m ²	3%	1 planta
PRINCIPAL	PERMITIDO	PROHIBIDO	Ocupación bajo rasante	Altura máx. en planta baja	Separación a linderos	Otros
Parque urbano	Comercial sobre rasante y aparcamiento bajo rasante	El resto	100%	3,00 m		Instalaciones. Altura máx. 2,50m

PROPUESTA



VISTA ESTADO ACTUAL

FOTOMONTAJE DE LA PROPUESTA





SISTEMA OCIO-RECREATIVO Y DEPORTIVO

SISTEMA OCIO-RECREATIVO Y DEPORTIVO

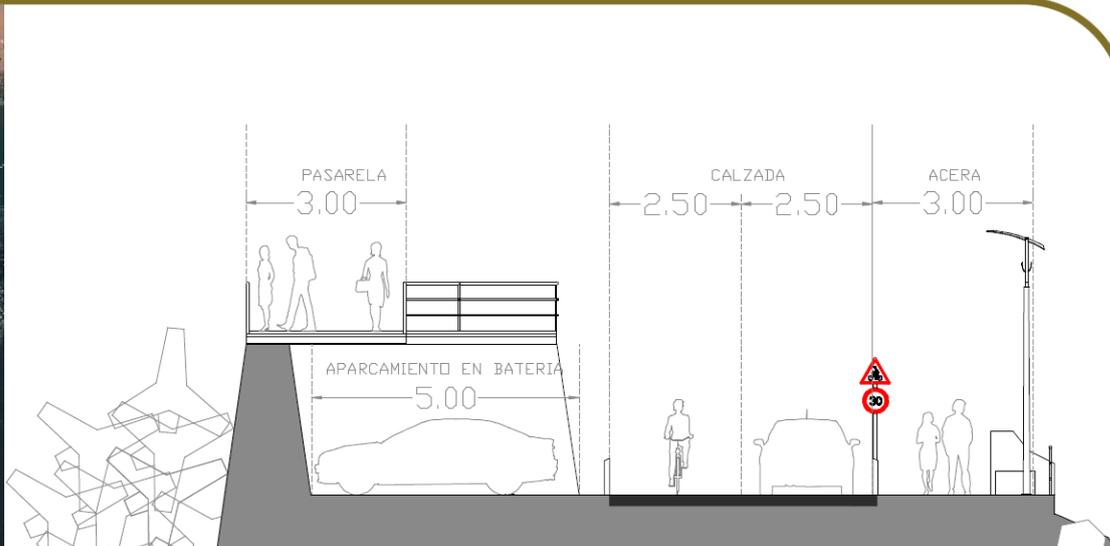
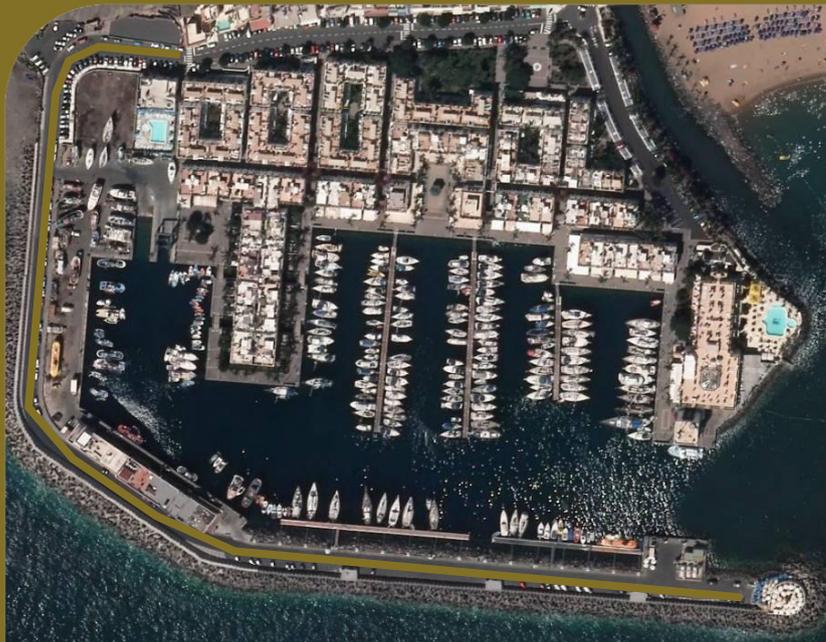
El **sistema ocio-recreativo y deportivo** propone un eje que adecua el margen del barranco y sus alrededores para usos blandos que no afecten la dinámica natural del mismo, en este caso de carácter ocio-recreativo y deportivo. El objetivo principal de este sistema es crear una continuidad entre espacios libres, invitando al peatón a cruzar el propio cauce del barranco, disfrutando del paisaje y el entorno urbano.

El proyecto se divide en cinco actuaciones:

- IU-09 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección del espigón del Puerto Deportivo.
- IU-10 Club social/deportivo en el Puerto de Mogán.
- IU-11 Equipamiento recreativo.
- IU-12 Circuito deportivo en la calle Avda. de las Artes.
(Anulada durante el proceso de información pública)
- IU-13 Rehabilitación paisajística de la ladera oeste del barranco de Mogán.
- IU-14 Tratamiento de borde de la ladera este del barranco de Mogán.



IU-09 SISTEMA OCIO-REC/DEPORTIVO



ORTOFOTO

SECCIÓN TRANSVERSAL DIQUE



PLANTA DE LA PROPUESTA

DATOS GENERALES

INTERVENCIÓN PROPUESTA			Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección del espigón del Puerto deportivo de Mogán					
SITUACIÓN			Puerto deportivo de Mogán					
CONDICIONES PARTICULARES DE LA VIA								
DESCRIPCIÓN	T1	T2	DIMENSIONES (m)	T1	T2	MATERIALES	T1	T2
Nº de Carriles	2	2	Carriles	2.50	2.50	Carriles	Adoquín de hormigón prefabricado	Adoquín de hormigón prefabricado
Sentidos	2	2	Aceras	3.00	>2.00	Aceras	Baldosa de piedra	Baldosa de piedra
Aparcamientos	1	1	Carril aparcamiento	2.25	5.00	Carril aparcamiento	Baldosa de piedra	Baldosa de piedra

PROPUESTA



VISTA ESTADO ACTUAL

FOTOMONTAJE DE LA PROPUESTA

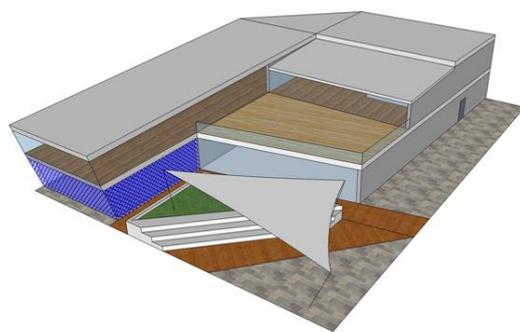


IU-10 SISTEMA OCIO-REC/DEPORTIVO

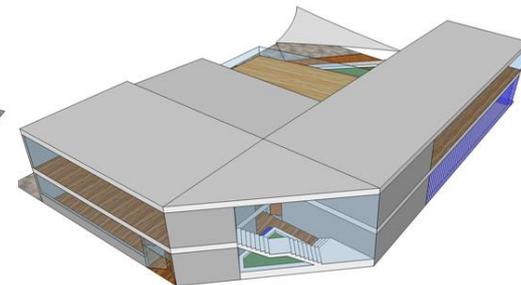


ORTOFOTO

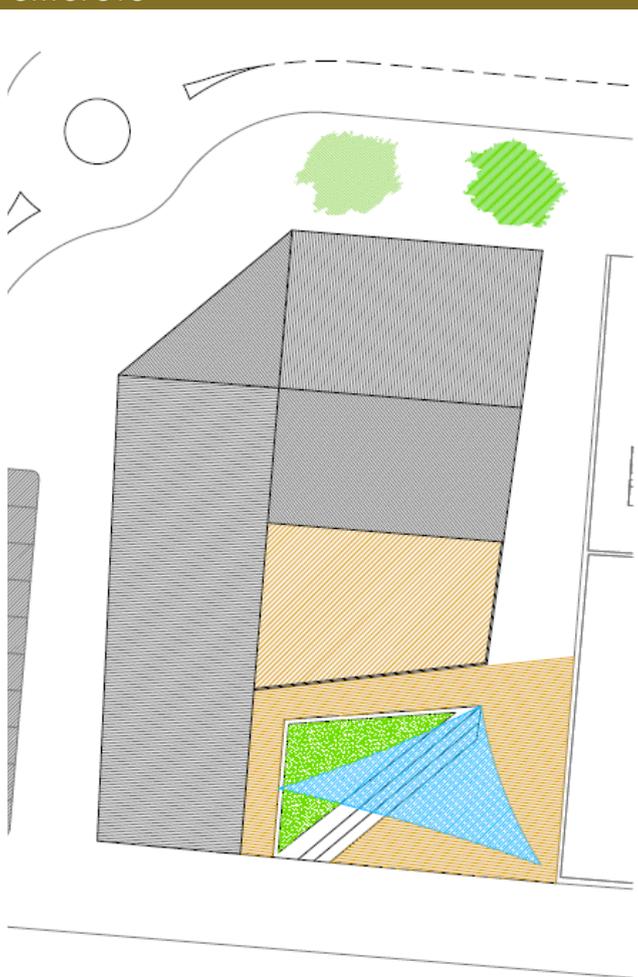
VISTA HACIA EL
PUERTO DEPORTIVO



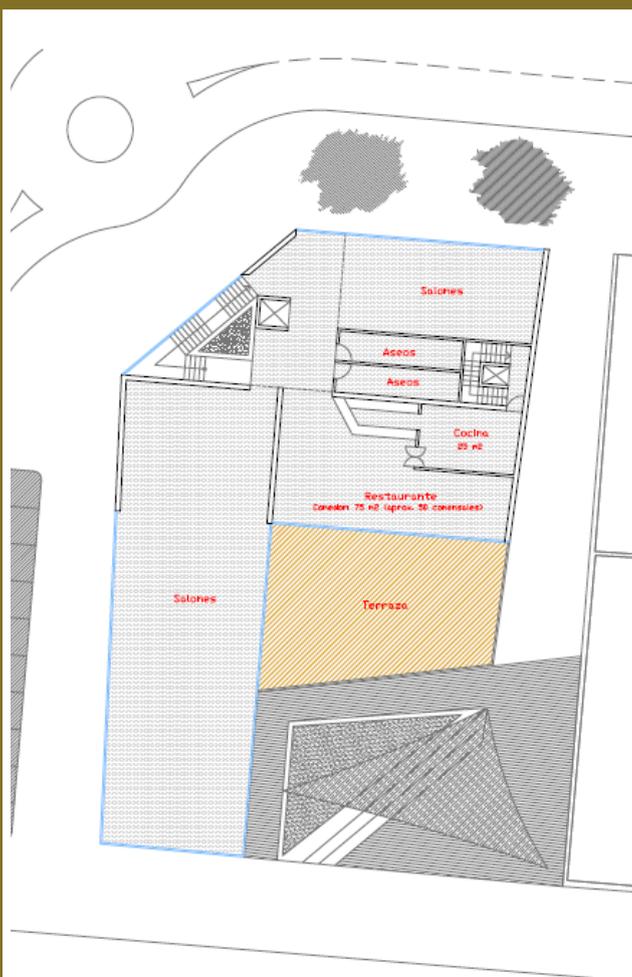
VISTA HACIA AVDA. EXPLANADA
DEL CASTILLETE



VOLUMETRIA



PLANTA CUBIERTA



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA

DATOS GENERALES

INTERVENCIÓN PROPUESTA			Club Náutico y Social en el Puerto deportivo de Mogán			
SITUACIÓN			C/ Explanada del Castillete, S/N			
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN						
ORDENANZA 42			Superficie	Edificabilidad	Ocupación	Altura
USOS			1.130,04 m ²	1,50 m ² /m ²	70%	2 plantas
PRINCIPAL	PERMITIDO	PROHIBIDO	Ocupación bajo rasante	Altura máx. en planta baja	Separación a linderos	Otros
Deportivo, social	Terciario, recreativo y aparcamiento	El resto	100%	3,00 m	Mínimo 4m.	Instalaciones. Altura máx. 2,50m

PROPUESTA



VISTA ESTADO ACTUAL

FOTOMONTAJE DE LA PROPUESTA



IU-11 SISTEMA OCIO-REC/DEPORTIVO

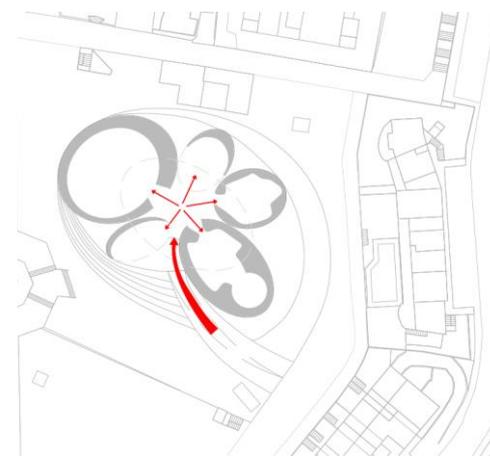


ORTOFOTO

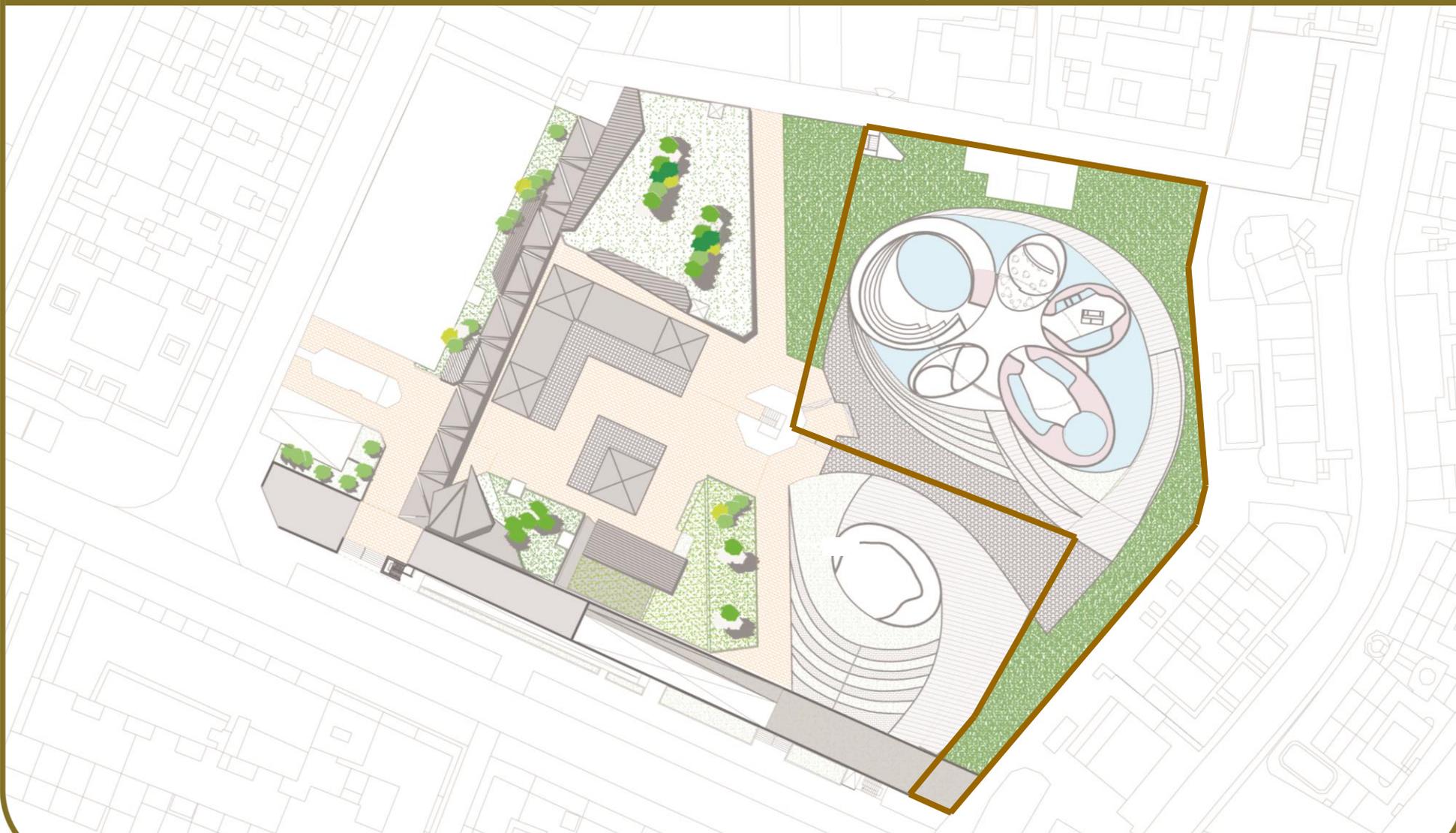
VOLUMETRIA



ACCESOS Y RECORRIDOS



ESQUEMAS DE FUNCIONAMIENTO

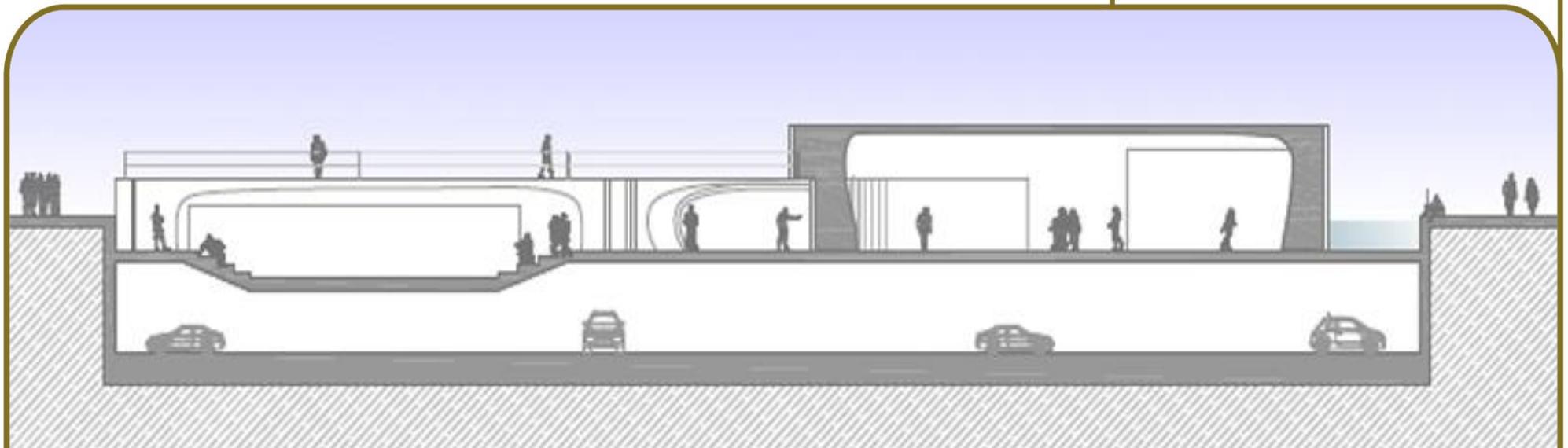


PLANTA DE LA PROPUESTA

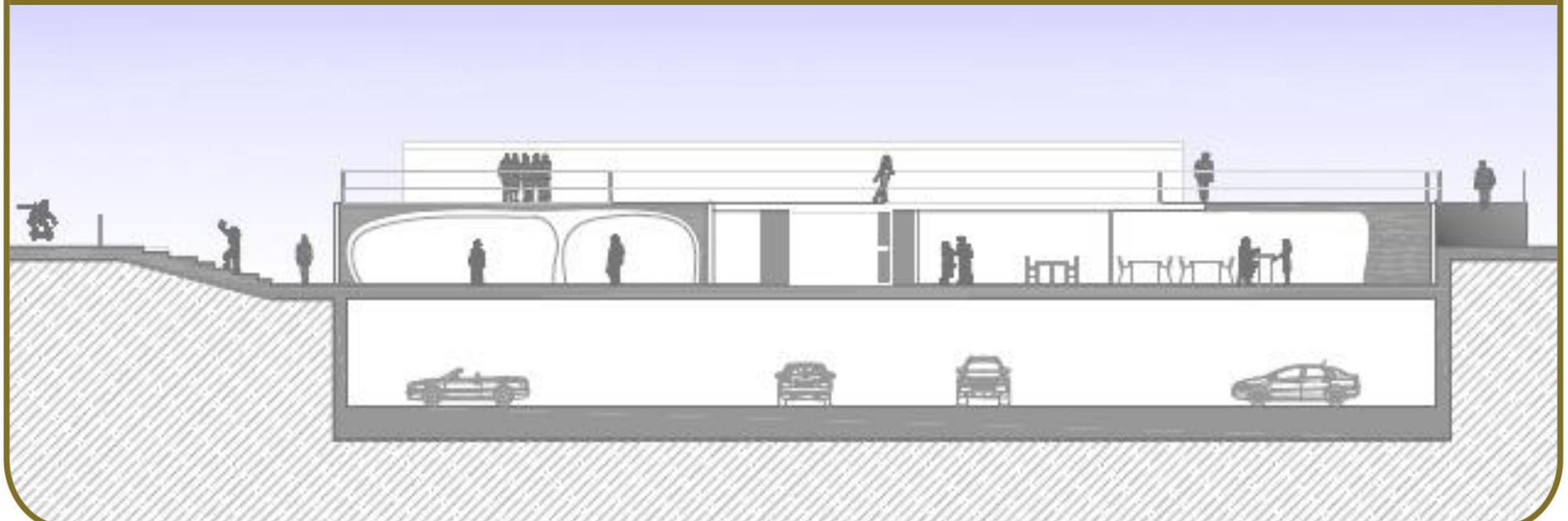
DATOS GENERALES

INTERVENCIÓN PROPUESTA			Equipamiento recreativo			
SITUACIÓN			Plaza de las Gañanías, S/N			
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN						
ORDENANZA 39			Superficie	Edificabilidad	Ocupación	Altura
USOS			5.690,97 m ²	0,24 m ² /m ²	24%	1 planta
PRINCIPAL	PERMITIDO	PROHIBIDO	Ocupación bajo rasante	Altura máx. en planta baja	Separación a linderos	Otros
Parque urbano	Recreativo y comercial. Aparcamiento, comercial y recreativo bajo rasante.	El resto	100%	4,50 m		Instalaciones. Altura máx. 2,50m

PROPUESTA



SECCIONES DE LA PROPUESTA



IU-13 SISTEMA OCIO-REC/DEPORTIVO



ORTOFOTO



PLANTA DE LA PROPUESTA

DATOS GENERALES

INTERVENCIÓN PROPUESTA			Rehabilitación paisajística de la ladera oeste del barranco de Mogán			
SITUACIÓN			Avda. de las Artes, S/N			
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN						
ORDENANZA			Superficie	Edificabilidad	Ocupación	Altura
USOS			20.590,66 m ²			
PRINCIPAL	PERMITIDO	PROHIBIDO	Ocupación bajo rasante	Altura máx. en planta baja	Separación a linderos	Otros
Hidrológico						

PROPUESTA



VISTA ESTADO ACTUAL

FOTOMONTAJE DE LA PROPUESTA



IU-14 SISTEMA OCIO-REC/DEPORTIVO



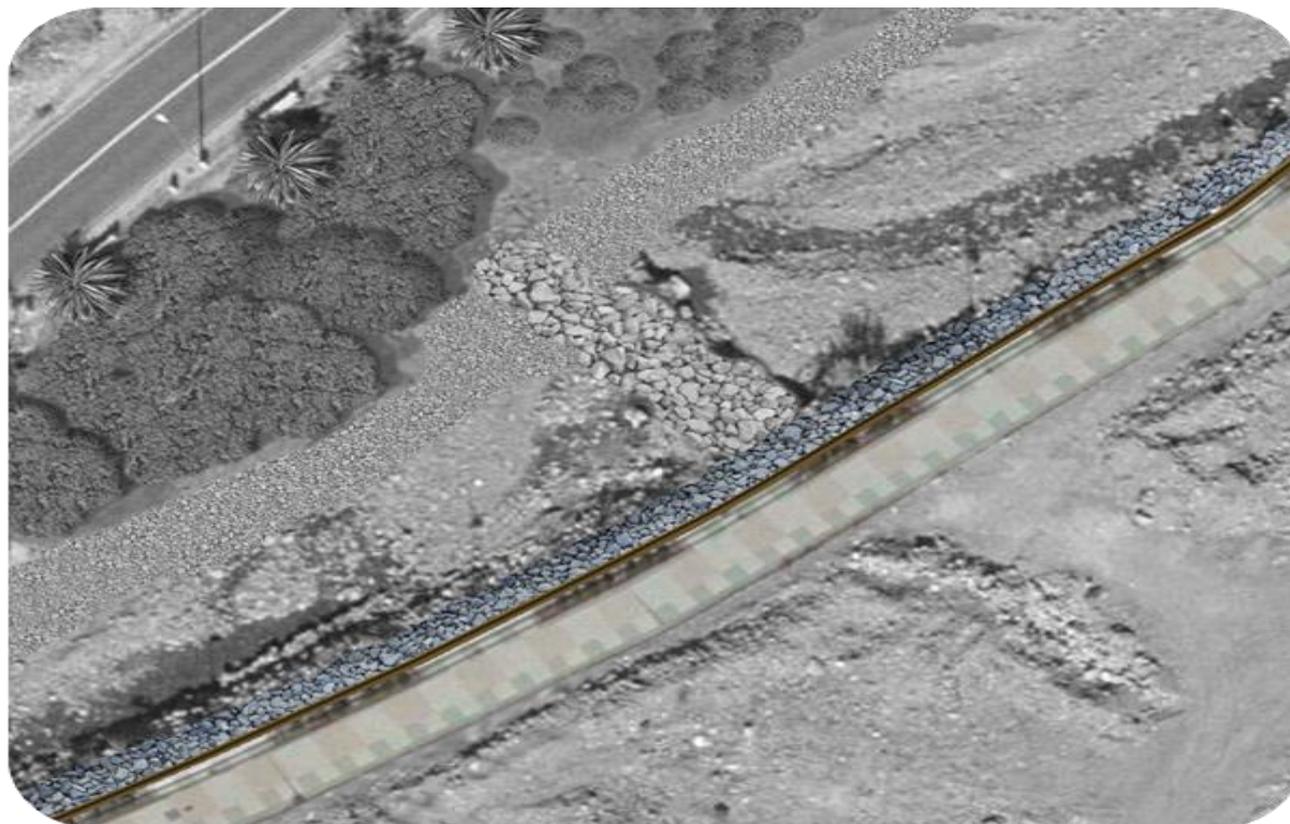
ORTOFOTO



Homogenización y adecuación del murete de borde



Homogenización y adecuación del murete de borde



PLANTA DE LA PROPUESTA

DATOS GENERALES

INTERVENCIÓN PROPUESTA			Tratamiento de borde de la ladera este del barranco de Mogán			
SITUACIÓN			Avda. de las Artes, S/N			
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN						
ORDENANZA			Superficie	Edificabilidad	Ocupación	Altura
USOS			5.378,94 m ²			
PRINCIPAL	PERMITIDO	PROHIBIDO	Ocupación bajo rasante	Altura máx. en planta baja	Separación a linderos	Otros
Hidrológico						

PROPUESTA



VISTA ESTADO ACTUAL

FOTOMONTAJE DE LA PROPUESTA





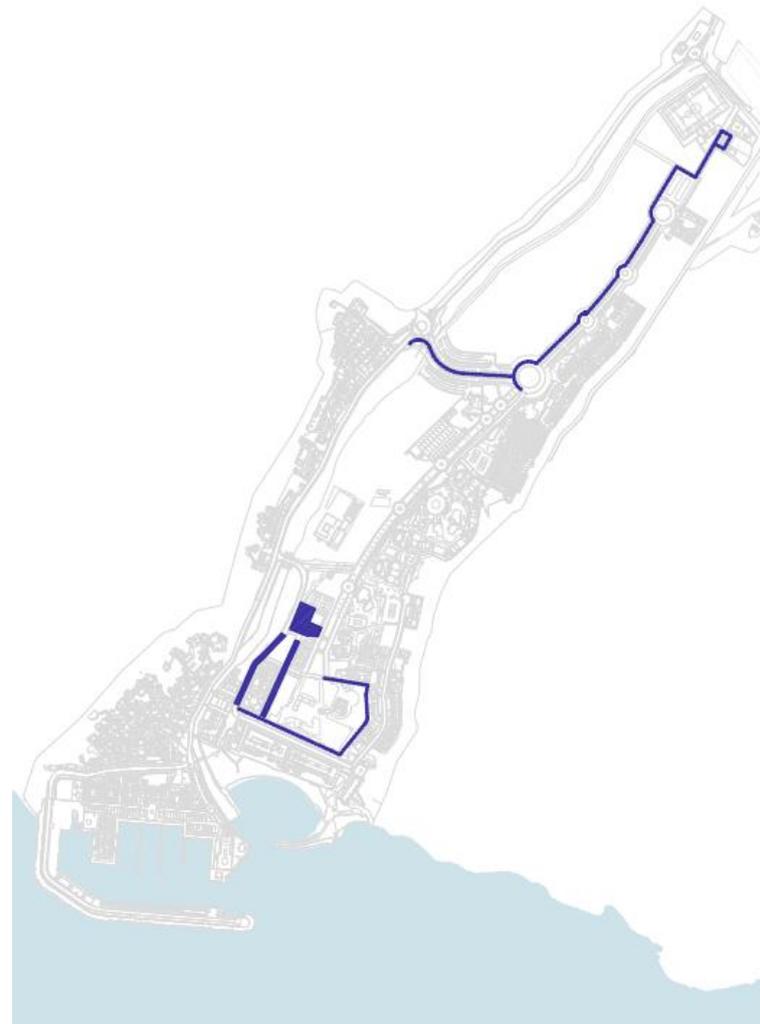
SISTEMA DE MOVILIDAD

SISTEMA DE MOVILIDAD

El **sistema de movilidad** propone intervenir en el viario, provocando una recomposición morfológica y de diseño, mediante intervenciones en la red interior, que jerarquice avenidas, calles e intersecciones, tratando de orientar a los usuarios tanto motorizados como a pie y dando, a su vez, prioridad al peatón y medios de transporte alternativos frente al vehículo privado. El objetivo principal es trasladar al peatón hacia los lugares de interés y la costa mediante vías adaptadas disfrutando del paisaje y el entorno urbano.

El proyecto se divide en tres actuaciones:

- IU-15 Estación de guaguas.
- IU-16 Mejora, acondicionamiento y modificación de la Avenida de las Artes y calle la Mina.
- IU-17 Carril bici.



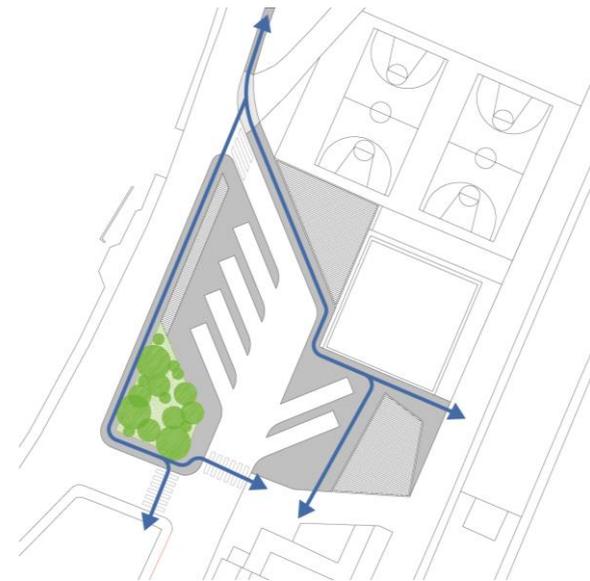
IU-15 SISTEMA DE MOVILIDAD



ORTOFOTO

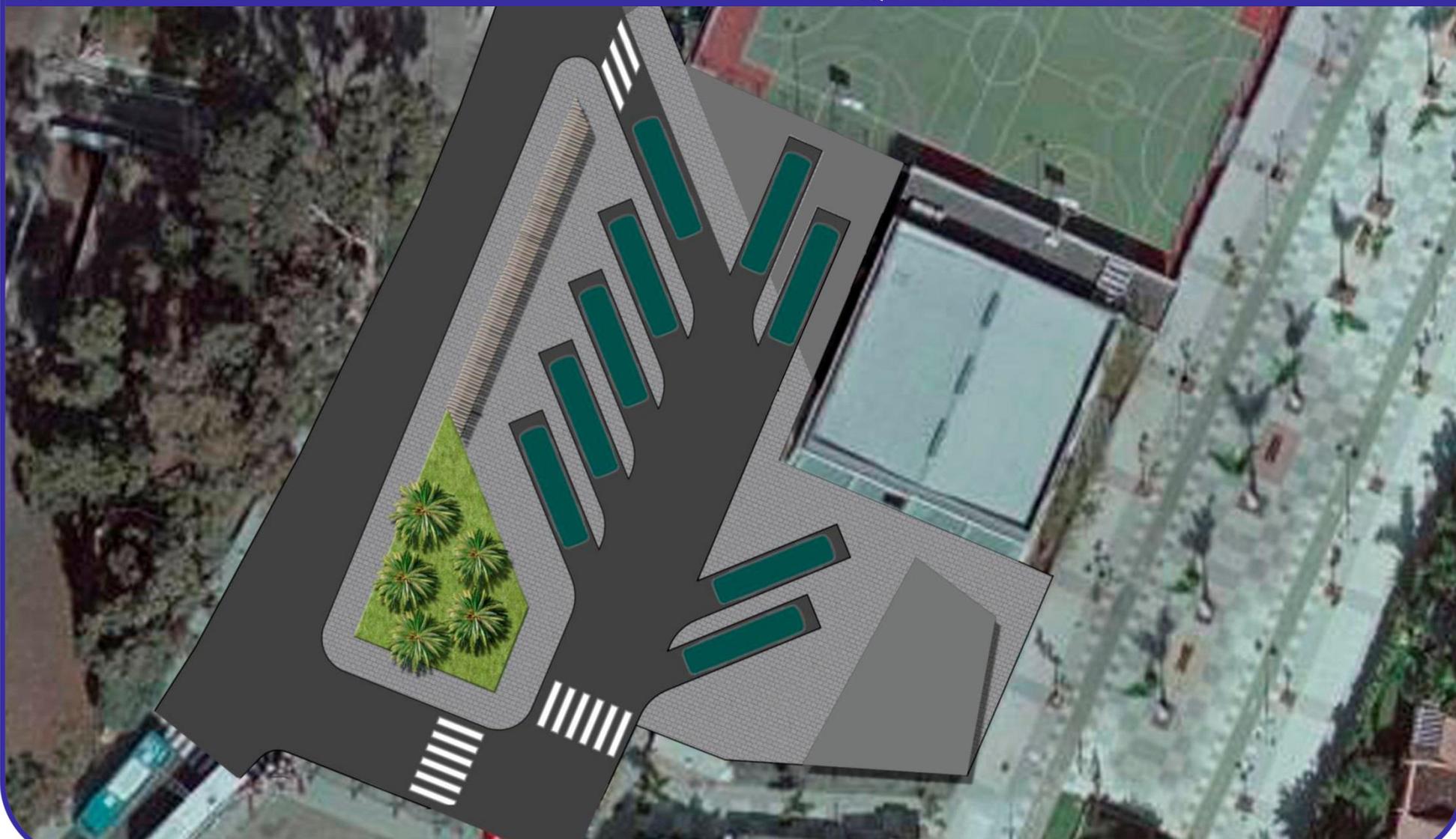


RECORRIDO GUAGUAS



TRÁNSITO PEATONAL

ESQUEMAS DE FUNCIONAMIENTO

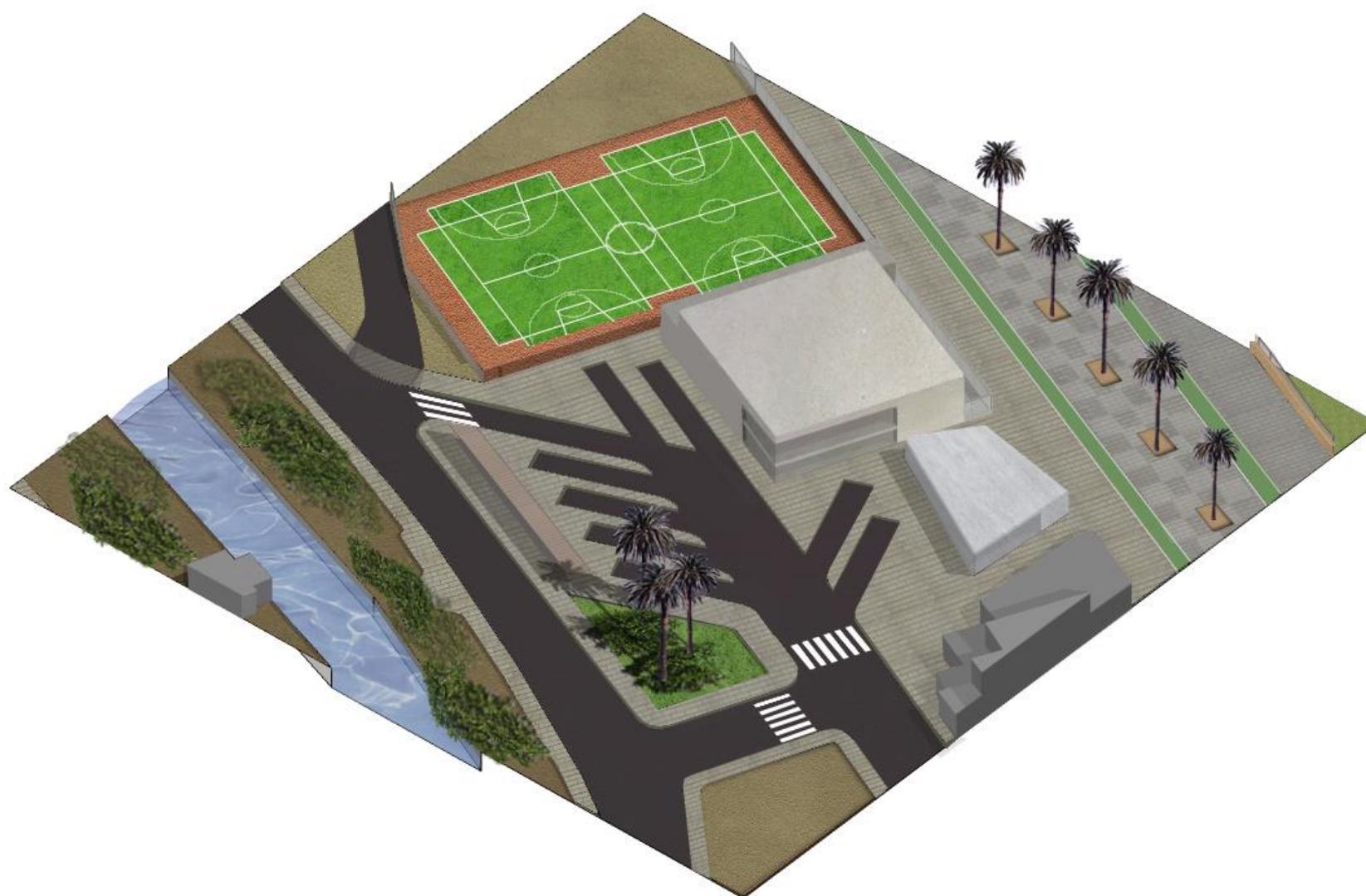


PLANTA DE LA PROPUESTA

DATOS GENERALES

INTERVENCIÓN PROPUESTA			Estación de guaguas			
SITUACIÓN			Avda. de las Artes, S/N			
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN						
ORDENANZA 41			Superficie	Edificabilidad	Ocupación	Altura
USOS			2.260,14 m ²	0,18 m ² /m ²	20%	1 planta
PRINCIPAL	PERMITIDO	PROHIBIDO	Ocupación bajo rasante	Altura máx. en planta baja	Separación a linderos	Otros
Infraestructura de transporte	Los necesarios para su funcionamiento	El resto		3,00 m		Instalaciones. Altura máx. 2,50m

PROPUESTA

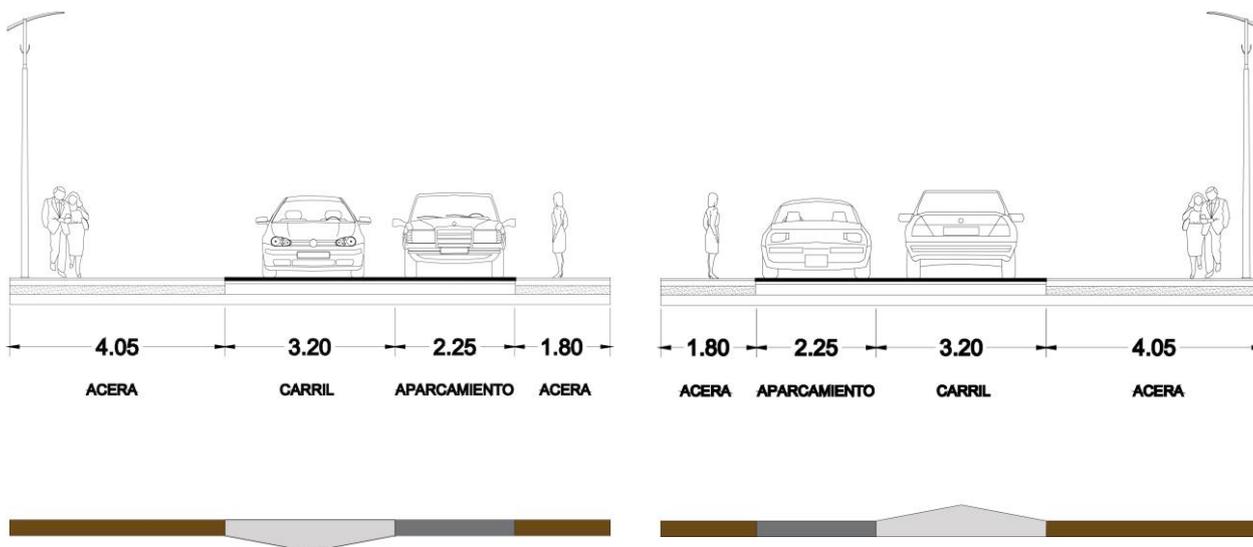


PERSPECTIVA DE LA PROPUESTA

IU-16 SISTEMA DE MOVILIDAD



ORTOFOTO



SECCIÓN AVDA. DE LAS ARTES

SECCIÓN CALLE LA MINA



PLANTA DE LA PROPUESTA

DATOS GENERALES

INTERVENCIÓN PROPUESTA			Mejora, acondicionamiento y modificación de Avenida de Las Artes y Calle la Mina					
SITUACIÓN			Avenida de Las Artes y Calle la Mina					
CONDICIONES PARTICULARES DE LA VÍA								
DESCRIPCIÓN	Las Artes	La Mina	DIMENSIONES (m)	Las Artes	La Mina	MATERIALES	Las Artes	La Mina
Nº de Carriles	1	1	Carriles	3.00	3.00	Carriles	Adoquín de hormigón prefabricado	Adoquín de hormigón prefabricado
Sentidos	1	1	Aceras	> 2.00	> 2.00	Aceras	Baldosa de piedra	Baldosa de piedra
Aparcamientos	1	1	Carril aparcamiento	2.25	2.25	Carril aparcamiento	Adoquín de hormigón prefabricado	Adoquín de hormigón prefabricado

PROPUESTA

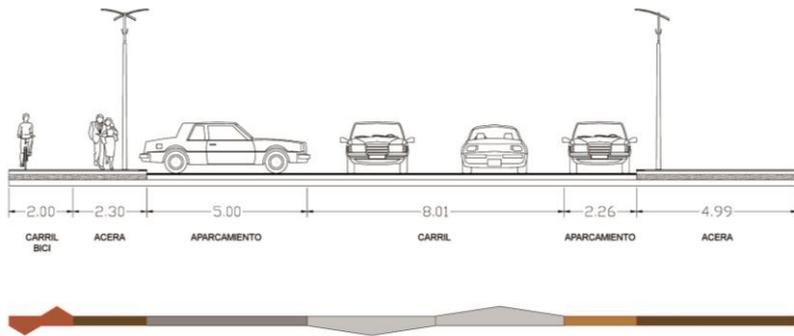
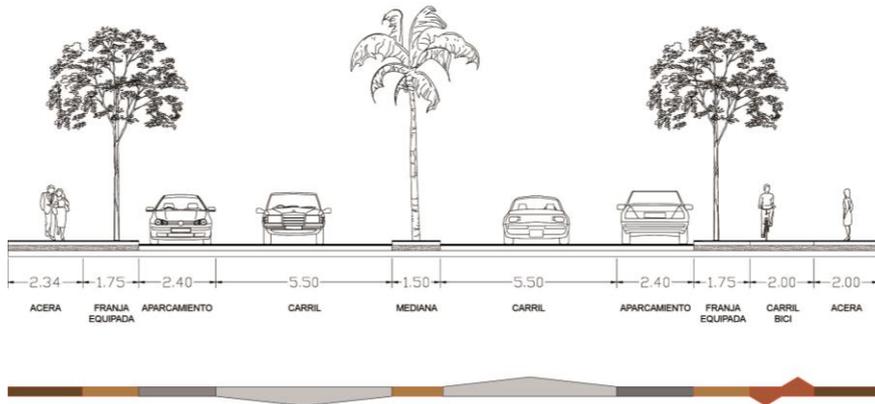


VISTA ACTUAL DE LA AVDA. DE LAS ARTES

FOTOMONTAJE DE LA PROPUESTA



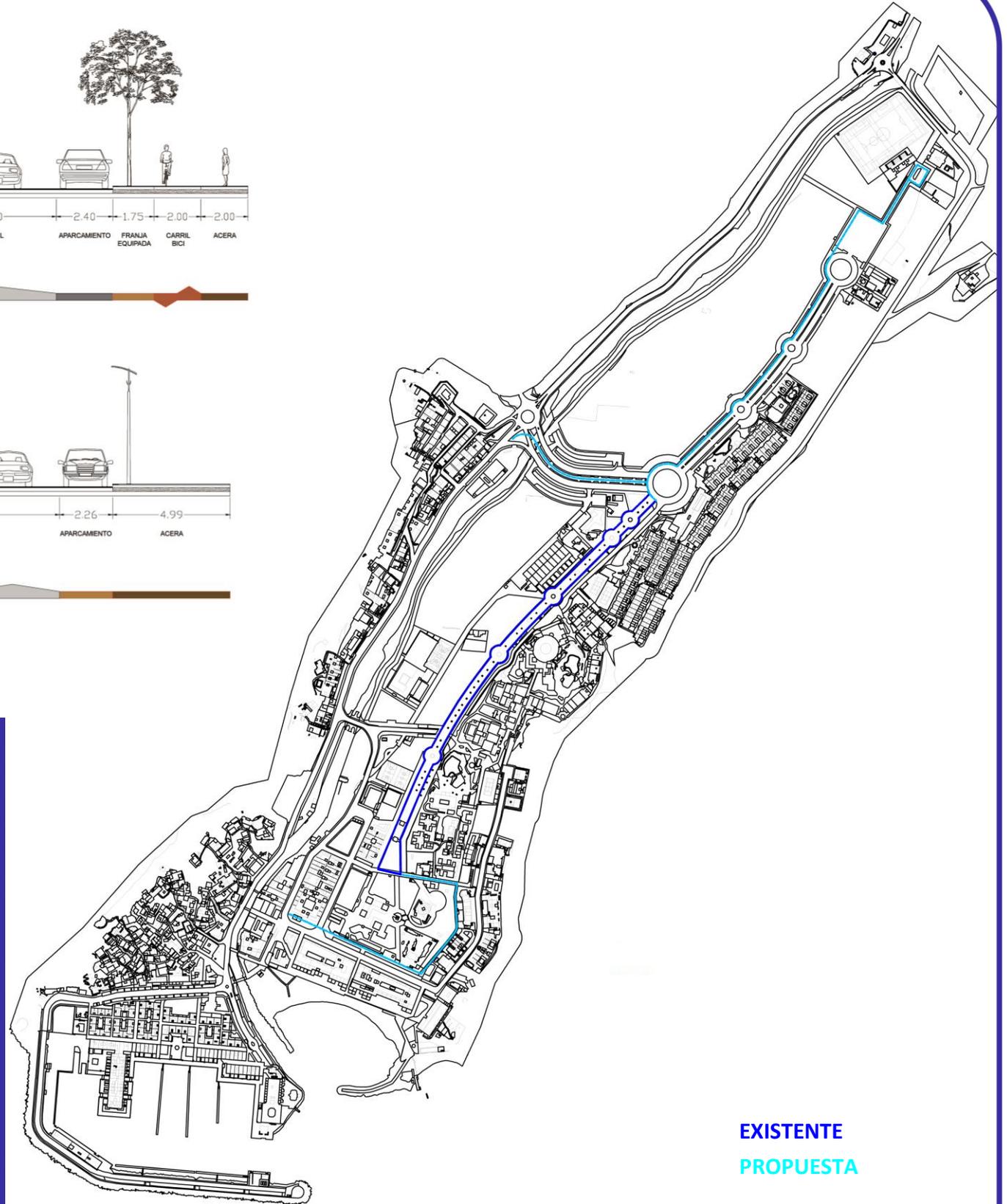
IU-17 SISTEMA DE MOVILIDAD



SECCIONES TRANSVERSALES



ORTOFOTO



EXISTENTE
PROPUESTA

PLANTA DE LA PROPUESTA

DATOS GENERALES

INTERVENCIÓN PROPUESTA		Carril bici			
SITUACIÓN		Núcleo de Playa de Mogán			
CONDICIONES PARTICULARES DEL CARRIL					
DESCRIPCIÓN		DIMENSIONES		MATERIALES	OBSERVACIONES
Nº de Carriles	2	Carriles	1,00 m.	Aglomerado asfáltico, slurry coloreado.	Se acondiciona parte de la acera para la ubicación del carril exclusivo de bicicletas.
Sentidos	2	Longitud	1571,71 m.		
Señalización	Si	Pendiente	0 – 6 %		

PROPUESTA



VISTA ESTADO ACTUAL

FOTOMONTAJE DE LA PROPUESTA



FICHERO URBANÍSTICO.

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA



PLAYA DE
MOGÁN

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Playa de Mogán

ELEMENTOS DE SOMBRA BLANDA

Buganvillas	Palmeras	Laureles de Indias	Hiedras	Enredaderas
				

ELEMENTOS DE SOMBRA LIGERA

Textiles tamizados	Textiles triangulares	Textiles en vela	Textiles ambientes nocturnos	Textiles varios anclajes
				

ELEMENTOS DE SOMBRA DURA

Pérgola simple	Marquesina alaveada	Pérgola ondulada	Pérgola triangular	Doble marquesina
				

PAVIMENTOS

Adoquinado rústico	Alcorques	Losetas hidráulicas	Piedra natural	Adoquinado
				

VEGETACIÓN

Buganvilla (<i>Bougainvillea glabra</i>)	Tajinaste (<i>Echium decaisnei</i>)	Tabaiba (<i>Euphorbia balsamifera</i>)	Drago (<i>Dracaena draco</i>)	Cardones (<i>Euphorbia canariensis</i>)
				

MOBILIARIO URBANO

Bancos	Papeleras	Luminarias	Paradas de guaguas	Parques infantiles
				

MOBILIARIO URBANO

Señalética	Contenedores soterrados	Cartelería	Parking bicicletas	Bolardos
				

BARANDILLAS

Vidrio	Metal	Acero inoxidable
		

CUBIERTA

Panorámica



Ajardinada



Entarimado

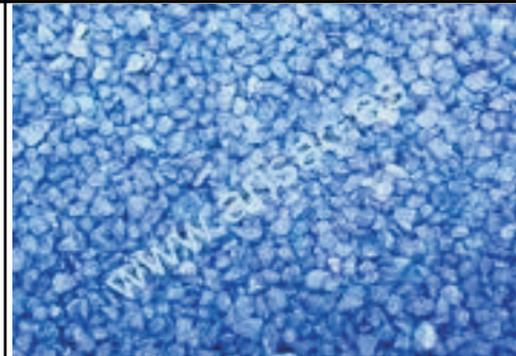


MATERIALES

Hormigón traslúcido



Grava



Agua y arena



Callaos



Gravilla



Césped



Tela



Madera



COMERCIO

Ref: TECNOCASA



Ref: beyKebab



Ref: Héctor Delgado



Ref: Héctor Delgado



TERRAZAS

Interiores	Exteriores	Jardín	Bar-Piscina
			
Chill Out	Panorámica	Acristalada	Restaurante
			

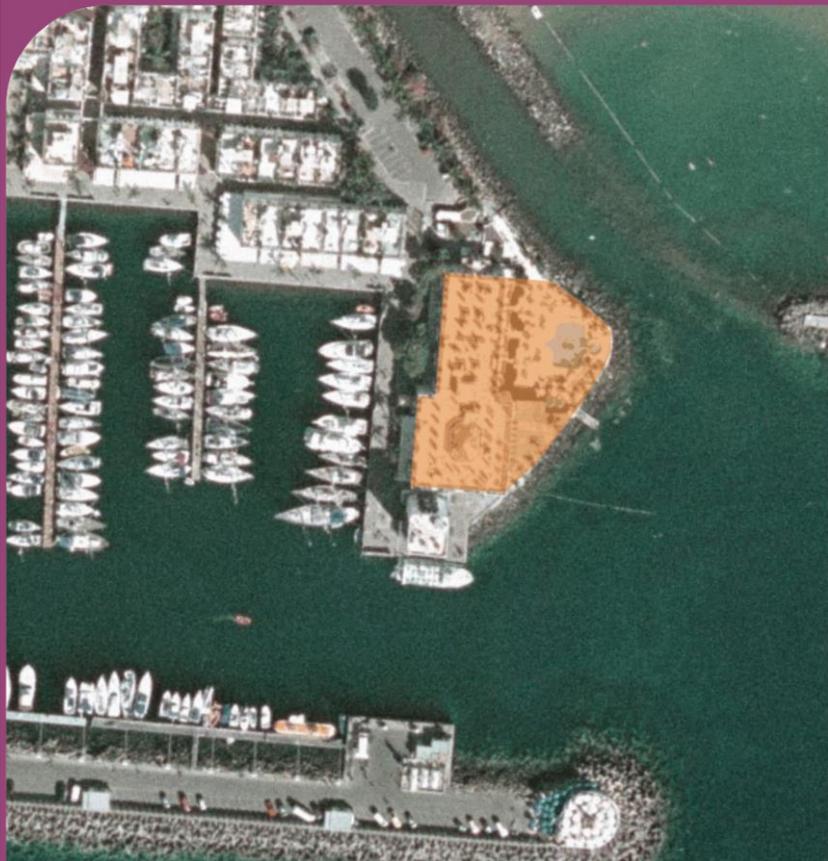
FICHERO URBANÍSTICO.

INTERVENCIONES EN SUELO PRIVADO



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Playa de Mogán

IR01-INTERVENCIÓN PRIVADA



ORTOFOTO



VISTA INTERIOR DE LA PISCINA



FACHADA DEL HOTEL PUERTO DE MOGÁN



VISTA GENERAL DEL HOTEL PUERTO DE MOGÁN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA			Proyecto de rehabilitación y reforma del Hotel Puerto de Mogán				
SITUACIÓN			Avenida Explanada del Castillete, s/nº, Urbanización Puerto de Mogán				
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN							
PLANO DE DELIMITACIÓN		PMM-O-03: INTERVENCIONES		ACTUACIÓN	IR-01		
USOS		Prohibido	Superficie (m ²)	Ocupación (%)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Altura máxima	Separación a linderos
Principal	Permitido						
Turístico	Comercial en planta baja.	Los incompatibles con el principal	3.767 (1)	35'14%	1'15 (2)	3 plantas sobre rasante 10'50 m	≥ 12 m desde el cantil del puerto

OBSERVACIONES

- (1) La superficie de la parcela corresponde únicamente a las dependencias del establecimiento, no a la totalidad del sector del puerto deportivo.
 (2) Edificabilidad neta sobre la superficie de la parcela del establecimiento (la edificabilidad bruta del sector es de 0'5 m²/m², para un sector de 23.160 m² con varias edificaciones).

MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en los apartados 7.2 y 7.3 del Informe de sostenibilidad y que sean aplicables a la actuación.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas limpias y minimalistas, de colores claros y neutros. Respeto de la estética actual de la urbanización del Puerto. Uso de elementos de estancia y sombra. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.

FACHADAS (orientativos)

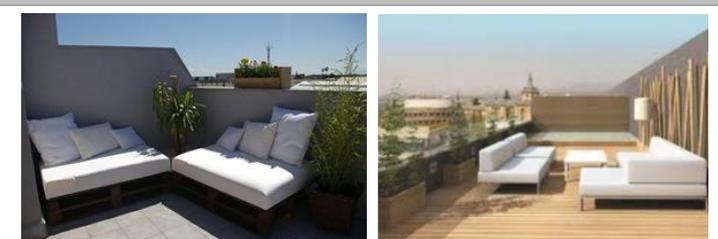
MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS
 <p>Enfoscados, panel de aluminio, hormigón blanco</p>	 <p>Texturas lisas. Tonos blancos y neutros. Los característicos del Puerto.</p>	 <p>Materiales: madera y aluminio. Colores: blanco, verde y azul.</p>	 <p>Materiales: vidrio, metal lacado y acero inoxidable. Colores: metalizado y blanco.</p>

TERRAZAS



Materiales: madera, metal lacado, vidrio y textiles. Tonos blancos y neutros.

CUBIERTAS



Materiales: entarimados, baldosas, textiles. Tonos blancos y neutros.

TOLDOS



Textiles, en color blanco y en forma de vela.

CARTELERÍA



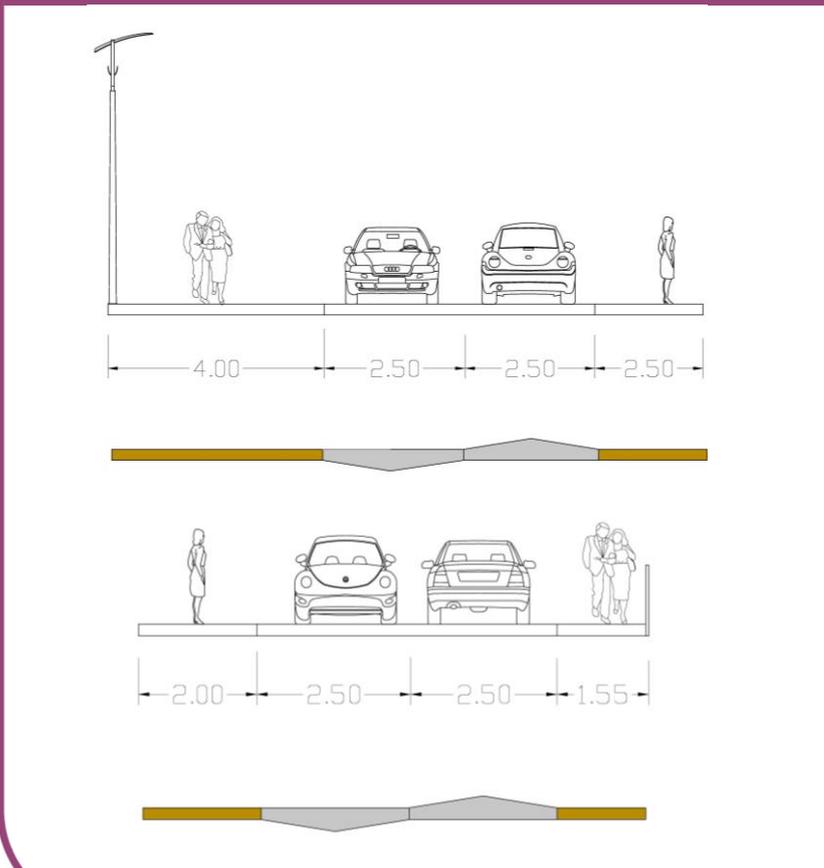
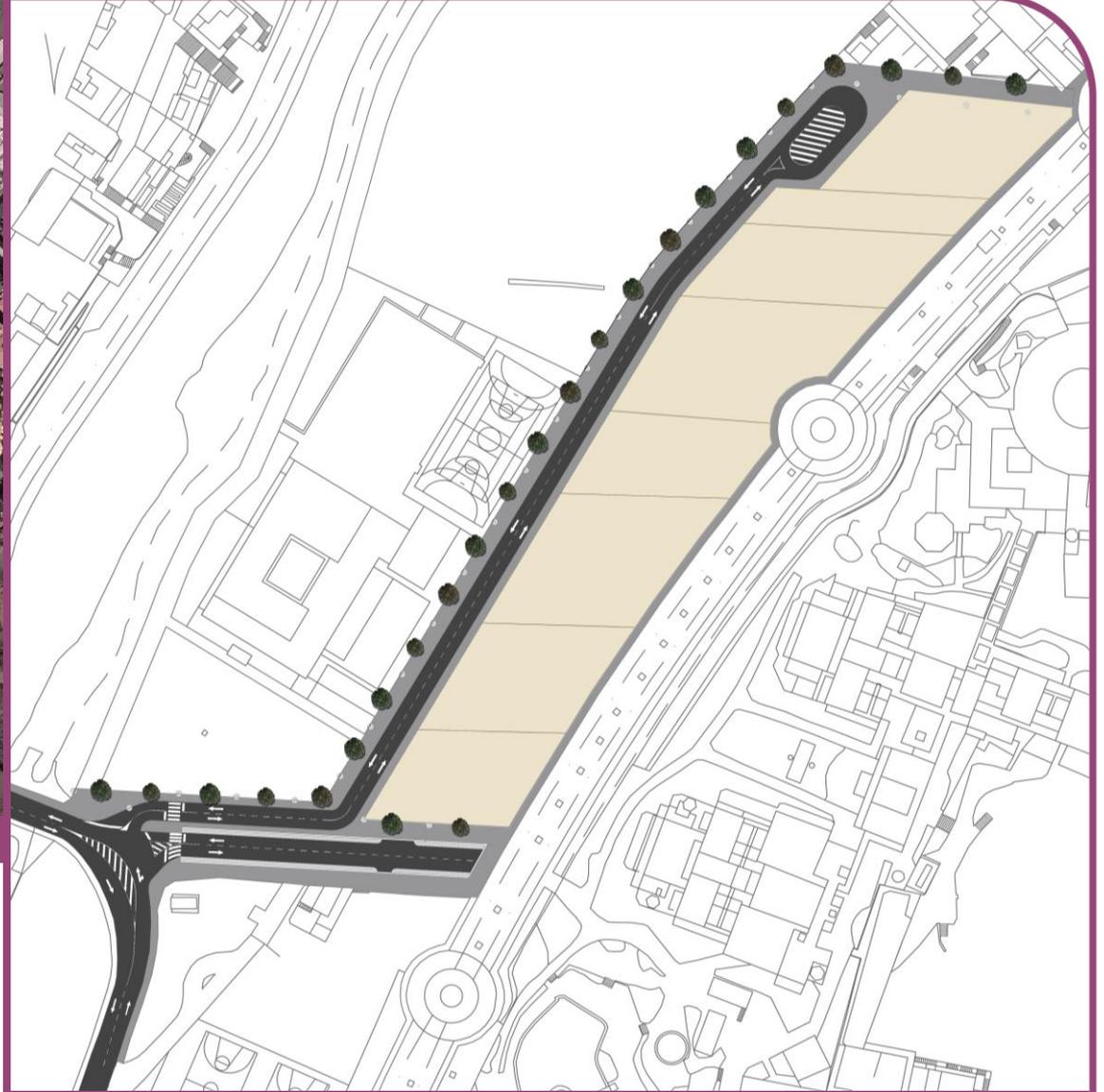
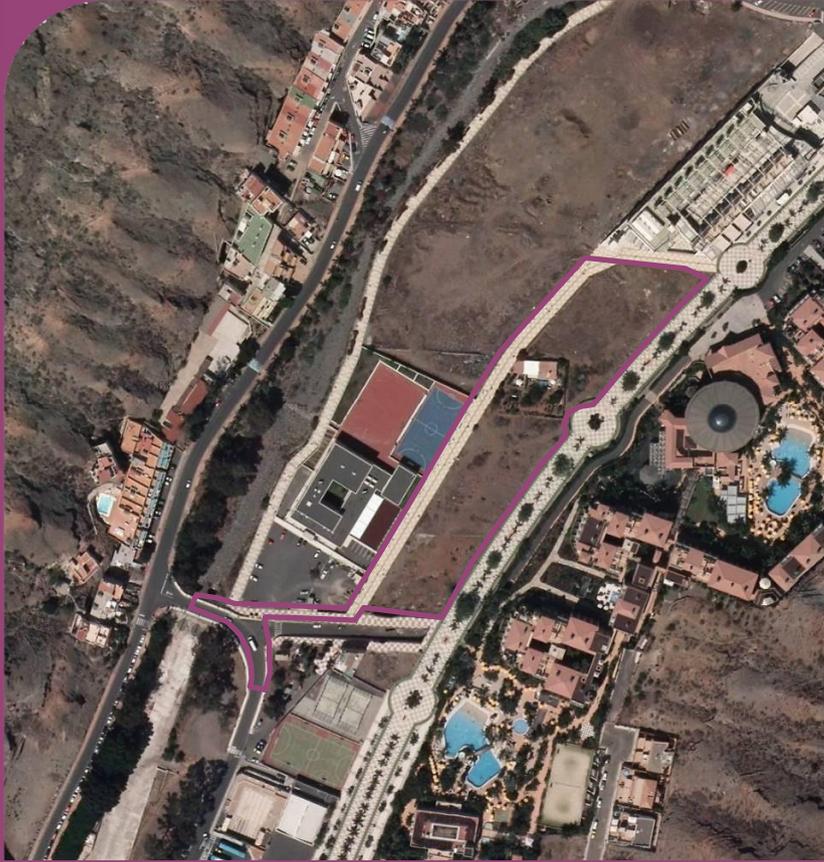
Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneos (igual que la carpintería).

INSTALACIONES



Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneos (igual que la carpintería)

IR02-INTERVENCIÓN PRIVADA



SECCIONES TRANSVERSALES

PLANTAS DE LA PROPUESTA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA		Reordenación de parcelas con uso turístico y viarios en el Plan Parcial de Playa de Mogán					
SITUACIÓN		Avda. de Los Marrero, S/N					
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN							
PLANO DE DELIMITACIÓN		PMM-O-01 Intervenciones		ACTUACIÓN		IR-02	
USOS			Superficie (m ²)	Ocupación (%)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Altura máxima	Separación a linderos
Principal	Permitido	Prohibido					
Turístico	Recreativo y Terciario (Uso Terciario limitado a la máx. edificabilidad en normativa)	Los incompatibles con el uso principal	8.116,79 (1) (Viario: 1.646,51 m2)	60%	1'20	2 plantas s.r.	-

OBSERVACIONES

(1) La superficie de la parcela corresponde a la sumatoria del conjunto de las parcelas de uso turístico.

MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en los apartados 7.2 y 7.3 del Informe de sostenibilidad y que sean aplicables a la actuación.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas limpias y minimalistas, de colores claros y neutros. Respeto de la estética actual de la urbanización de Playa de Mogán. Uso de elementos de estancia y sombra. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.

ELEMENTOS DE SOMBRA (orientativos)

BLANDA		LIGERA		DURA	
					
Bougainvillas (<i>Bougainvillea spectabilis</i>)	Palmeras canarias (<i>Phoenix canariensis</i>)	Textiles tamizados	Textiles con forma de vela	Doble marquesina	Marquesina alabeada

PAVIMENTOS

				
Adoquinado rústico	Alcorques	Losetas hidráulicas	Piedra natural	Adoquinado

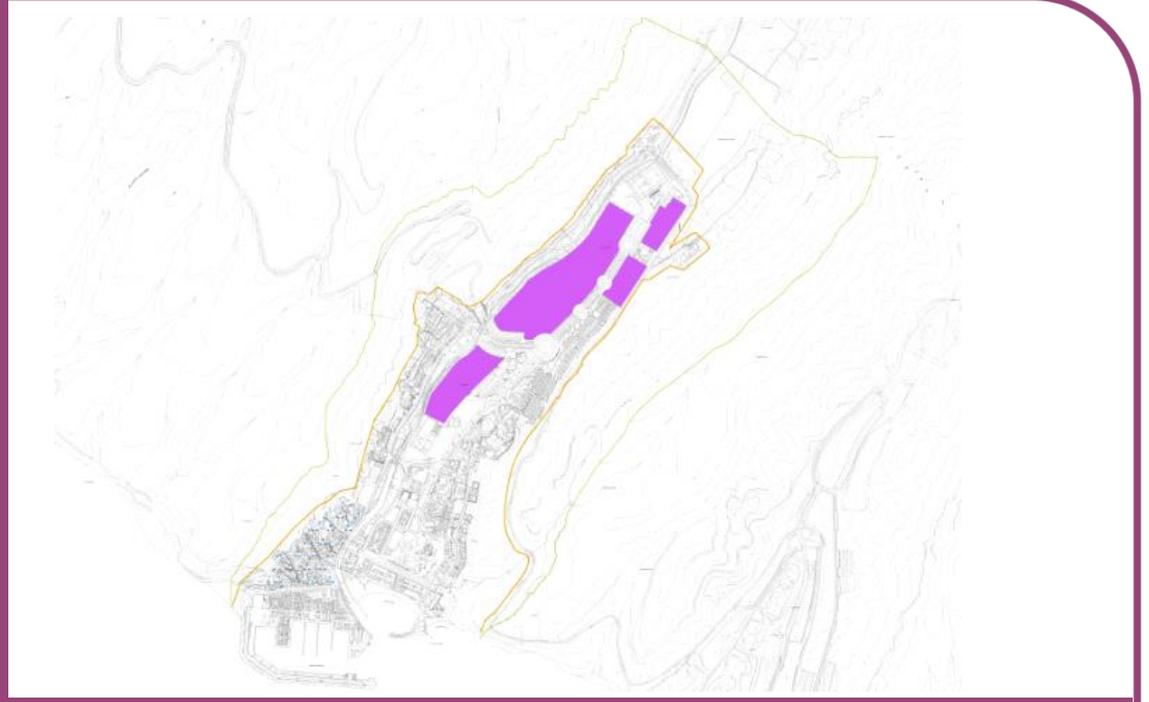
MOBILIARIO URBANO

				
Bolardos	Papeleras	Luminarias	Paradas de guaguas	Cartelería

IR03-INTERVENCIÓN PRIVADA



ORTOFOTO



PLANO DE LOCALIZACION



SITUACION ACTUAL



PLANTA DE LA PROPUESTA

DESCRIPCIÓN DE LA INTERVENCIÓN PROPUESTA

La actuación trata de la redefinición del uso turístico que se le asignan a las parcelas del Plan Parcial de Playa de Mogán, así como la inclusión de las condiciones de agregación y segregación de las mismas, con el objeto que sea viable se desarrollo en aplicación de la legislación sectorial turística correspondiente.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA			Adaptación normativa de las parcelas sin edificar				
SITUACIÓN			Plan Parcial de Playa de Mogán				
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN							
PLANO DE DELIMITACIÓN		PMM-O-01 Intervenciones			ACTUACIÓN		IR-03
USOS			Parcelas a adaptar	Superficie total sumatoria parcelas	Ocupación	Altura máxima	Separación a linderos
Principal	Permitido	Prohibido					
Turístico	Comercial	Los incompatibles con el principal	25 / 26a / 26b / 27 / 28 / 29 / 31 / 32 / 17a / 17d	99.465 m2	Parcela 29 / 31 / 32: 25% Resto parcelas: 35%	Parc 29-27-32-17a/b: 3 pl s.r. Parc 26a/b-25: 4pl s.r. Parc 31: 2 pl s.r.	Las establecidas en la normativa

OBSERVACIONES

(1) La superficie de la parcela corresponde a la sumatoria del conjunto de las parcelas de uso turístico.

MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en los apartados 7.2 y 7.3 del Informe de sostenibilidad y que sean aplicables a la actuación.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas limpias y minimalistas, de colores claros y neutros. Respeto de la estética actual de la urbanización de Playa de Mogán. Uso de elementos de estancia y sombra. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.

ELEMENTOS DE SOMBRA (orientativos)

BLANDA		LIGERA		DURA	
					
Bougainvillas (<i>Bougainvillea spectabilis</i>)	Palmeras canarias (<i>Phoenix canariensis</i>)	Textiles tamizados	Textiles con forma de vela	Doble marquesina	Marquesina alabeada

PAVIMENTOS

				
Adoquinado rústico	Alcorques	Losetas hidráulicas	Piedra natural	Adoquinado

MOBILIARIO URBANO

				
Bolardos	Papeleras	Luminarias	Paradas de guaguas	Cartelería



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Playa de Mogán