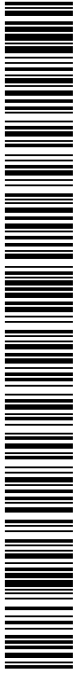


ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL PARA LA INCORPORACIÓN DEL USO DE «ESPACIO LIBRE» EN LAS PARCELAS 20 Y 21 DEL PLAN PARCIAL DE PLAYA DEL CURA - T.M. DE MOGÁN

Tipo de normativa: ordenanza reguladora
Imposición (Propuesta de ordenanza para aprobación inicial)



3006754aa93b1c0d46107e832f0b0c28f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	02/12/2024 07:56

ÍNDICE

PROPUESTA DE ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. INFORMACIÓN

I.01. DATOS PREVIOS

- 1.- Iniciativa.
- 2.- Ámbito de intervención.
- 3.- Objeto.
- 4.- Marco legal
- 5.- Conveniencia y oportunidad del instrumento urbanístico complementario.
- 6.- Procedimiento de tramitación y aprobación.
- 7.- Contenido.

I.02. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- Antecedentes administrativos.
- 2.- Antecedentes urbanísticos.
- 3.- Afecciones sectoriales.

II. ORDENACIÓN

II.01. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

- 1.- Alternativa 1.
- 2.- Alternativa 2.

II.02. MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

II.03. NORMATIVA

TÍTULO PRELIMINAR

- Artículo 1.- Objeto.
Artículo 2.- Ámbito de actuación.
Artículo 3.- Alcance y vigencia.
Artículo 4.- Definiciones e interpretación.

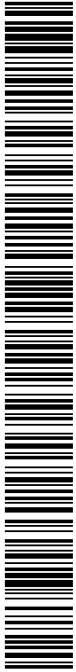
TÍTULO I. ORDENACIÓN

- Artículo 5.- Parámetros urbanísticos de ordenación pomenorizada.
Artículo 6.- Régimen de los usos.
Artículo 7.- Carácter de los usos.
Artículo 8.- Uso comunitario.
Artículo 9.- Uso terciario.
Artículo 10.- Uso de infraestructura.
Artículo 11.- Materialización de la edificabilidad.
Artículo 12.- Condiciones generales de la edificación.
Artículo 13.- Medidas genéricas de protección ambiental.
Artículo 14.- Medidas de actuación desde la perspectiva de género.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

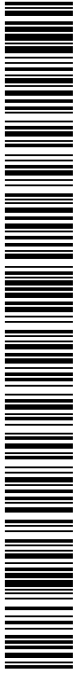
DISPOSICIÓN FINAL



3006754aa93b1c0d4607e832f0b0c28r

ANEJOS

- I. FOTOGRAFÍAS.
- II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.
- III. FICHAS INVENTARIO GENERAL DE BIENES Y DERECHOS.
- IV. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.
- V. RECURSOS HÍDRICOS



3006754aa93b1c0d46107e832f0b0c28r

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	02/12/2024 07:56

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La ordenanza provisional para la incorporación del uso de "espacio libre" en las parcelas 20 y 21 del Plan Parcial de Playa del Cura, responde a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así pues, en virtud del principio de necesidad, esta ordenanza responde a la necesaria previsión y regulación de los espacios libres del ámbito, dando respuesta con ello al problema de escasez de espacios de uso y disfrute público existentes, con el consiguiente beneficio a la ciudadanía, quedando justificada su procedencia en el texto de la ordenanza (apartado 5. Conveniencia y oportunidad del instrumento urbanístico complementario).

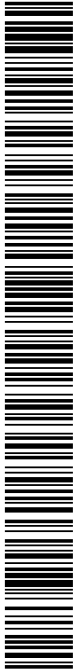
Se justifica en el apartado citado la existencia de una "necesidad pública o de interés social sobrevenida", así como su calificación como "extraordinarias y urgentes", resultando por tanto la presente ordenanza, el instrumento idóneo para la consecución de los fines pretendidos y acorde a la potestad reglamentaria, expresamente, reconocida al Ilustre Ayuntamiento de Mogán, en el artículo 4.1.a) de la LRBRL, sin que exceda, por ende, del ámbito de actuación de esta Corporación (principios de eficacia y proporcionalidad).

Atendiendo al principio de seguridad jurídica, la ordenanza provisional para la incorporación del uso de "espacio libre" en las parcelas 20 y 21 del Plan Parcial de Playa del Cura, se ajusta y desarrolla, en el ámbito de las competencias municipales, generando un marco normativo, estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilita su conocimiento y comprensión por todas las personas implicadas.

Obedece, al mismo tiempo, al principio de eficiencia, al evitar cargas administrativas innecesarias y accesorias en la gestión pública, toda vez que la misma reemplaza el procedimiento de modificación menor (art. 164 LSENPC) que lleva intrínseco una mayor tramitación administrativa con el consiguiente perjuicio a la economía procedimental y dotación de recursos públicos (artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público).

Finalmente, en virtud del principio de transparencia, se posibilita el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y a los documentos propios de su proceso de elaboración, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	02/12/2024 07:56



3006754aa93b1c0d4607e832f0b0c28f

I. INFORMACIÓN

I.01. DATOS PREVIOS

1. Iniciativa.

La presente Ordenanza Provisional Municipal, en adelante OPM, es iniciativa del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, a través del Negociado de Planeamiento del Servicio de Urbanismo, con CIF P-3501300-B y domicilio en Avenida de la Constitución, nº4, 35140, Mogán, Las Palmas.

2. Ámbito de intervención.

El definido por las parcelas 20 y 21 pertenecientes al ámbito del Plan Parcial de Playa del Cura, situadas entre la GC-500 y su enlace con la C/La Pardela, esquina con C/ Paíño.



Ámbito de actuación sobre ortofoto. P/20 y P/ 21 – Playa del Cura
Fuente: Elaboración propia

Tienen una única referencia catastral nº8252301DR2785S, y ambas son de titularidad municipal constando inscritas en el inventario de bienes y derechos de esta administración con la siguiente identificación:

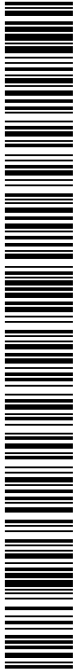
- Parcela 20 : Nºinventario 1.2.00163.05. (Adquisición por atribución de la Ley – Aprobación Definitiva del Plan Parcial Playa del Cura). Superficie: 538,60 m².
- Parcela 21 : Nºinventario 1.2.00164.05. (Adquisición por atribución de la Ley – Aprobación Definitiva del Plan Parcial Playa del Cura). Superficie: 512,20 m².

Se incorporan como Anejo III las fichas del inventario municipal.

3. Objeto

Establecer en el marco de las competencias atribuidas a las corporaciones locales y mediante el procedimiento legalmente establecido, las determinaciones necesarias en la regulación de la ordenación de las parcelas 20 y 21 para incorporar el uso principal de espacio libre, adaptando e incorporando la regulación de la ordenación pormenorizada de la misma, definiendo directamente el destino del suelo de forma que sea viable la futura autorización de los actos de construcción y edificación que se pretendan ejecutar, a través de los proyectos y obras correspondientes.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	02/12/2024 07:56



3006754aa93b1c0d4607e882f0b0c28r

4. Marco legal

Las ordenanzas provisionales se regulan en el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante LSENPC, así como en el artículo 93 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en adelante RPC.

5. Conveniencia y oportunidad del instrumento urbanístico complementario.

La LSENPC, incluye como instrumento complementario y determinante para regular la ejecución de la ordenación urbanística las Ordenanzas Provisionales Municipales, según establece en su artículo 154, diseñadas para permitir una respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas, no consideradas por el correspondiente instrumento de planeamiento, evitando la rigidez inherente a la planificación.

Se trata de instrumentos que permiten responder a nuevas situaciones no previstas en los planes o, incluso, contrarias a sus determinaciones. Las condiciones generales para su aplicación, se establecen en el apartado 1, del citado artículo 154 de la LSENPC debiendo existir una "(...) *extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido.*"

Por su parte, en los apartados 2 y 3 del referido artículo, se establecen las limitaciones materiales para su aplicación: "*No prodrán reclasificar suelo*", "[...] *debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento* ; así como su limitación de vigencia temporal "[...] *hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes*".

Así también, en el apartado 4 se especifica la viabilidad de que estas ordenanzas puedan llevarse a cabo "*iniciada la aprobación o la modificación de un instrumento de ordenación, se produzca una situación sobrevenida que requiera una ordenación, territorial o urbanística, urgente y básica para su viabilidad.*"

Así las cosas, la figura de ordenación tiene su procedencia siempre y cuando se den las circunstancias establecidas en su regulación.

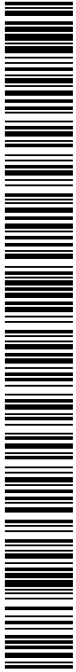
En primer lugar debe existir una "*necesidad pública o de interés social sobrevenida*", por tanto deben hallarse razones reales y verdaderas, antes inexistentes, que además sean excepcionales y especiales, en cuanto que constituyen un procedimiento diferente y distinto al normalmente establecido.

En el caso que nos ocupa, resulta patente que la situación generada por la residencialización del ámbito de Playa del Cura es una cuestión sobrevenida. Dicho ámbito nació como un pequeño núcleo turístico del Municipio de Mogán, desarrollándose en la franja costera del municipio y directamente ligado a los recursos del litoral, y sin embargo, el grave problema de acceso a la vivienda existente en el municipio, originado por la escasez de oferta y el alza de los precios de mercado, ha derivado en que edificios que originariamente se encontraban en explotación turística, ahora tengan destino totalmente residencial, representando la población empadronada en dicho ámbito aproximadamente un 4% de la población municipal, y en consecuencia, que de las plazas turísticas autorizadas actualmente no se encuentren en explotación ni la mitad de ellas.

Deben ser además calificadas como "*extraordinarias y urgentes*", de forma que no sea posible alterar la ordenación urbanística mediante el procedimiento habitual.

Actualmente la escasez de espacios libres en el ámbito, supone que numerosos residentes, se desplacen hasta el área de Puerto Rico, el enclave turístico por excelencia del municipio, para poder disfrutar de zonas de ocio y esparcimiento. El espacio libre más frecuentado es el Parque Infantil de Motor Grande, dotado de áreas de juego, canchas, zona deportiva y zonas verdes. Para acceder al mismo, muchas personas y sobretodo jóvenes, utilizan diferentes medios, como bicicletas, skates, patinetas, transcurriendo por la carretera GC-500, y particularmente en su enlace con la autopista GC-1, rotonda de Puerto Rico-Amadores

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	02/12/2024 07:56



3006754aa93b1c0d4607e882f0b0c28f

y Tauro, ya que no existen carriles bici por donde realizar dichos desplazamientos, convirtiéndose en la vía más fácil, pero más peligrosa.

Y por último, acreditado el carácter sobrevenido de la necesidad de alterar el planeamiento urbanístico, así como su carácter extraordinario y urgente, la ordenanza provisional solo puede reemplazar el procedimiento de modificación menor (art. 164 LSENPC), sin que, en ningún caso, se trate de una modificación sustancial.

El objeto de la presente ordenanza no se encuentra entre los supuestos de modificación sustancial establecidos en el artículo 163 de la LSENPC, toda vez que no supone "La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido", ni conlleva "un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial", así como tampoco existe "reclasificación de suelos rústicos como urbanizables".

En tal sentido señalado, se formula esta Ordenanza, siendo el instrumento óptimo para afrontar de manera inmediata y eficaz las condiciones que permitan la incorporación y materialización del uso pretendido de espacio libre público en las parcelas 20 y 21, de titularidad municipal, pertenecientes al ámbito del Plan Parcial de Playa del Cura.

6. Procedimiento de tramitación y aprobación.

Las Ordenanzas Provisionales se tramitarán y aprobarán conforme al artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, por así estar establecido en el artículo 154 de la LSENPC, con la introducción de un acto de fiscalización previo, consistente en la comunicación del acuerdo municipal de aprobación al Cabildo Insular y a la Consejería competente en materia de planificación territorial.

7. Contenido.

La presente OPM se compone de los siguientes documentos:

- Propuesta de Ordenanza Provisional Municipal.
- Anejos:
 - I. Fotografías.
 - II. Documentación gráfica.
 - III. Fichas inventario general de bienes y derechos.
 - IV. Informe de impacto de género.
 - V. Recursos hídricos.

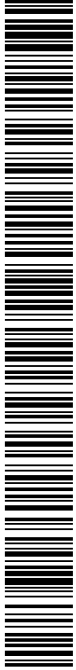
I.02. MEMORIA INFORMATIVA

1. Antecedentes administrativos.

Con fecha 12/12/2023, mediante Providencia de Alcaldía, se dispone la necesidad de proceder al estudio, elaboración y posterior aprobación de una **ordenanza provisional para la incorporación del uso de "espacio libre" en las parcelas 20 y 21 del Plan Parcial de Playa del Cura**, dado tanto su interés social como las necesidades urbanísticas del ámbito, el cual carece de espacios libres y parques infantiles accesibles donde se puedan desarrollar actividades de ocio y entretenimiento, de modo que, para el efectivo desarrollo del municipio, se considera imprescindible atender tales necesidades con carácter urgente.

Previo a la formulación de la misma y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, la iniciativa municipal de elaborar la presente ordenanza se sometió a consulta pública durante 15 días hábiles a fin de recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma, no recibiendo ningún escrito en relación al asunto referido.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	02/12/2024 07:56



3006754aa93b1c0d4607e832f0b0c28f

2. Antecedentes urbanísticos.

El suelo afectado por la presente OPM, se encuentra clasificado como suelo urbano turístico consolidado, según lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mogán, en adelante NNSS, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en su sesión del 17 de noviembre de 1987, publicándose dicho acuerdo en el BOC nº 3 de 06/01/1988 y posteriormente el texto de su articulado en el BOP de Las Palmas nº 162 de 19/12/2008.

Si atendemos a los instrumentos de ordenación específicos y de ejecución del planeamiento, les son de aplicación los siguientes :

- Plan Especial de Ordenación para el Desarrollo del Turismo denominado Playa del Cura, aprobado por la Comisión de Urbanismo el 09 de mayo de 1972.
- Reforma del Plan Especial de Ordenación Playa del Cura, aprobado por el Consejero de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente el 29 de noviembre de 1985.

En lo que respecta a las parcelas objeto de la presente ordenanza, las mismas son identificadas como P/20 y P/21, con una superficie de 608 y 542 m² respectivamente, según consta en el parcelario del Plan.

La ordenación de las mismas se especificó en la Memoria del la Reforma del Plan Especial, concretamente en el apartado 6.3. Título 2º. Aparcamientos :

“Los aparcamientos se han tratado de dos formas distintas: concentrados en zonas de aparcamiento o dispersos al lado de futuras construcciones.

Forman un total de 6120 m² destinados a tal fin con una capacidad aproximada de 400 coches.

Se han concentrado los aparcamientos en zonas cercanas al centro comercial y deportivo. Así como en la calle que va hasta el paseo marítimo y que desemboca en el restaurante. El resto de los aparcamientos se han colocado en batería en las calles y cercanos a los edificios.

La distribución de los aparcamientos públicos referidos se ha efectuado, estudiado el plano de Red Viaria (2.4) del Plan, de la siguiente forma:

[...]

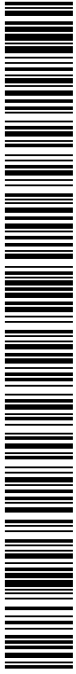
Las longitudes de las baterías de aparcamientos suman un total de 10.28 metros, lo que daría lugar a 411 aparcamientos, de forma aproximada a los 400 que recoge la Memoria de Plan por pérdidas de longitud en extremos de baterías, etc...Suponen las baterías, que tienen un fondo de 5 metros, una superficie de aparcamiento de 5.140 m²

Se ha proyectado además una parcela específicamente de aparcamiento, denominada AP-5, cuya superficie aproximada es de 900 m².

La suma de las baterías de aparcamientos y la parcela AP-5 tiene una superficie de 6.040 m², que es aproximadamente la superficie descrita en la Memoria del Plan. Además se ha determinado que el uso de las parcelas 20 y 21 sea el de aparcamiento privado.

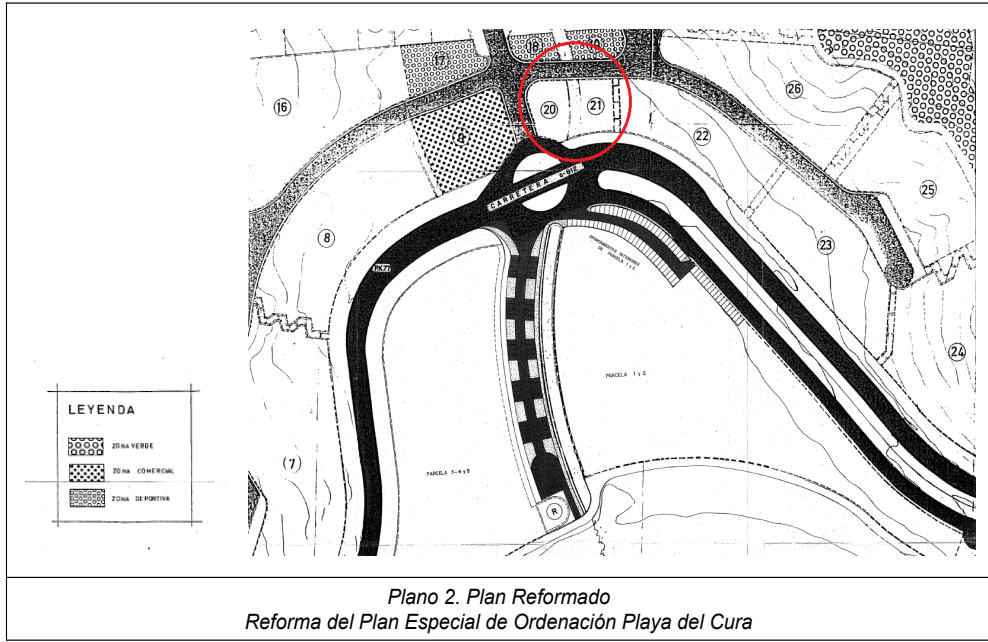
[...]”

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	02/12/2024 07:56



3006754aa93d1cd46107e832f0b0c28r

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>



De lo anterior se deduce el carácter privado de las parcelas P/20 y P/21, no siendo estos computados como reserva de aparcamientos en el propio plan originario, toda vez que considerando los aparcamientos públicos en batería sumados a la superficie la parcela AP-5 suponen un total de 6.040 m², lo que se traduce a una capacidad aproximada para 411 plazas de aparcamiento, dotación superior a la prevista (400 plazas).

- Texto Refundido de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial de Ordenación de Playa del Cura, aprobado por Pleno del Ayuntamiento de Mogán con fecha 28 de diciembre de 1987, a raíz de la aprobación de las NNSS y con objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 4 del capítulo 7.

En el Título VII.- Condiciones de carácter técnico, se especifico nuevamente el destino de las parcelas no especificándose ningún otro parámetro de ordenación pormenorizada:

“Parcelas (20,21 y AP5)
Condiciones de uso : Aparcamientos.”

Además de los instrumentos de ordenación urbanísticas citados, cabe destacar en relación a la clase y categoría del suelo, según acuerdo de Pleno de fecha 17 de noviembre de 2017, que en la Aprobación Inicial del Plan General (BOC nº116 de 7 de junio de 2021), se determinó que el mismo ostenta la categoría de suelo urbano no consolidado.

Se incorpora en la documentación gráfica (Anejo II) de la presente OPM, el plano n.º 02 – Ordenación Actual, donde se recoge la calificación vigente de las parcelas.

3. Afecciones sectoriales.

A) Carreteras:

Las parcelas objeto de la presente ordenanza, se sitúan en la zona de dominio, servidumbres y afección de la carretera de interés regional GC-500 (antes C-812), a su transcurso por el núcleo de Playa del Cura, el cual atraviesa y divide en dos sectores, declarado su interés por el Decreto 92/2009, de 30 de junio, de

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	02/12/2024 07:56

modificación del Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las carreteras de interés regional, en lo que se refiere a Gran Canaria (BOC nº132, de fecha 09/07/2009). Cabe destacar que la fijación del ancho de la franja de dominio público establecida en la Ley de Carreteras, ha sido modificada por la Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias,

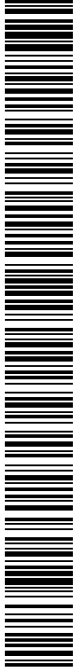
Se incorpora en la documentación gráfica (Anejo II) de la presente OPM, el plano n.º 06- Afección Carreteras, donde se reflejan las afecciones citadas en el ámbito de intervención.

B) Aguas:

Las parcelas objeto de la presente ordenanza, se sitúan en zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbres y de policía, afectadas por el expediente de deslinde 0157-DCP , Cuenca 13 – Intercuenca Arguineguín – Mogán, según inventario Insular de Cauces.

Se incorpora en la documentación gráfica (Anejo II) de la presente OPM, el plano n.º 07- Afección Dominio Público Hidráulico, donde se reflejan las afecciones citadas en el ámbito de intervención. Por otro lado, en el Anejo V, quedan recogidas las cuestiones relativas a los recursos hídricos.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	02/12/2024 07:56



II. ORDENACIÓN

II.01. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

En los siguientes apartados se procede a describir cada una de las alternativas de ordenación planteadas en la presente OPM.

La clase y categoría del suelo es una invariable de ordenación, toda vez que nos encontramos en un suelo urbano consolidado.

Se incorpora en la documentación gráfica (Anejo II) de la presente OPM, los planos n.º 03 y 04, donde se reflejan las alternativas planteadas a continuación.

1. Alternativa 1.

Se propone calificar la totalidad del ámbito de intervención como Espacio Libre, incorporando como uso complementario el terciario (hostelería), eliminando el uso actual de aparcamientos. No se contemplan usos bajo rasante.

Alternativa 1	
Superficie	P/20 y 21 = 1462,90 m ²
Condiciones de uso	- Uso principal: Comunitario (Espacios libres públicos). - Uso complementario: Terciario (Hostelería)
Edificabilidad máx.	0,08 m ² c/m ² s
Ocupación	Sobre rasante: 8%
Rasante	El punto de menor cota de la acera vinculada a la parcela
N.º de plantas	1 planta SR
Altura máxima	4 m
Retranqueos	Con linderos que se establezcan hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre. Otros linderos: la altura de la edificación.

2. Alternativa 2.

Se propone calificar la totalidad del ámbito de intervención como Espacio Libre, incorporando como uso complementario el terciario (hostelería), manteniendo el uso actual de aparcamientos como uso permitido bajo rasante.

Alternativa 2	
Superficie	P/20 y 21 = 1462,90 m ²
Condiciones de uso	- Uso principal: Comunitario (Espacios libres públicos). - Uso permitido: Infraestructura (Aparcamientos BR). - Uso complementario: Terciario (Hostelería)
Edificabilidad máx.	0,08 m ² c/m ² s
Ocupación	Sobre rasante: 8% Bajo rasante: 100%
Rasante	El punto de menor cota de la acera vinculada a la parcela
N.º de plantas	1 planta SR 1 planta BR

Altura máxima	4 m
Retranqueos	Con linderos que se establezcan hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre. Otros linderos: la altura de la edificación.

II.02.MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO.

Se considera como alternativa más viable, tanto técnica como ambientalmente, **la Alternativa 2**, toda vez que da respuesta a las necesidades públicas actuales permitiendo la materialización de un espacio libre público, sin suponer perjuicio alguno sobre la ordenación vigente al mantenerse la superficie susceptible de destinarse al uso de aparcamientos.

Se incorpora en la documentación gráfica (Anejo II) de la presente OPM, el plano n.º 05 – Modelo de ordenación propuesto, donde se recoge la calificación propuesta.

II.03.NORMATIVA

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1.- Objeto.

Establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada del ámbito de actuación establecido en el artículo siguiente.

Artículo 2.- Ámbito de actuación.

Esta ordenanza se aplica, con el carácter de norma de aplicación directa, en las parcelas 20 y 21 pertenecientes al ámbito del Plan Parcial de Playa del Cura, siendo de aplicación complementaria las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones.

Con carácter general, los proyectos y las obras reguladas por esta Ordenanza cumplirán, complementariamente a sus disposiciones, con las normas, pliegos de prescripciones técnicas generales, y demás disposiciones sectoriales vigentes, de carácter estatal y autonómico que les afecten, en función del tipo de obra a realizar.

Artículo 3.- Alcance y vigencia.

La presente ordenanza será de aplicación al ámbito de actuación definido en el artículo anterior en los términos previstos en la presente normativa.

Tendrá vigencia hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes, según lo establecido en el artículo 154.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

“3. Las ordenanzas insulares y municipales que se aprueben tendrán vigencia hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes, debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento, sin perjuicio de la obligación de las administraciones competentes de proceder a la adaptación de los instrumentos de ordenación correspondientes en la primera modificación sustancial plena o puntual, de que sea objeto.”

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	02/12/2024 07:56

La obligación de las Administraciones competentes de proceder a dicha adaptación queda establecida en un plazo máximo de dos años en virtud el artículo 93.2 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

“ 2. Dichas Ordenanzas permanecerán vigentes mientras no se produzca la adaptación de los instrumentos de ordenación correspondientes, sin perjuicio de la obligación de las Administraciones competentes de proceder a dicha adaptación en un plazo máximo de dos años.”

Artículo 4.- Definiciones e interpretación.

Los conceptos utilizados tendrán el significado y alcance recogido en los instrumentos de ordenación urbanística municipal de mayor rango que sean aplicables al ámbito de intervención.

En caso de imprecisión o aparente contradicción en las determinaciones de la presente ordenación, prevalecerá la interpretación más favorable para el cumplimiento de los objetivos generales y específicos y al menor deterioro del medio ambiente y las características paisajísticas del propio lugar. En cualquier caso, se optará por la interpretación que suponga menor alteración o modificación de la ordenación propuesta, sin perjuicio de los derechos de particulares.

TÍTULO I. ORDENACIÓN

Artículo 5.- Parámetros urbanísticos de ordenación pormenorizada.

P/20 y 21	
Superficie	1462,90 m ²
Condiciones de uso	- Uso principal: Comunitario (Espacios libres públicos). - Uso permitido: Infraestructura (Aparcamientos BR). - Uso complementario: Terciario (Hostelería)
Edificabilidad máx.	0,08 m ² c/m ² s
Ocupación	Sobre rasante: 8% Bajo rasante: 100%
Rasante	El punto de menor cota de la acera vinculada a la parcela
N.º de plantas	1 planta SR 1 planta BR
Altura máxima	4 m
Retranqueos	Con la GC-500: línea de afección, coincidente con la línea límite de la edificación. (Plano nº6. Afecciones Carreteras) Con linderos que se establezcan hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre. Otros linderos: la altura de la edificación.

Artículo 6.- Régimen de los usos.

En el ámbito de esta ordenanza se aplicará el régimen que se establece a continuación respecto al uso comunitario, de infraestructura y terciario.

Artículo 7.- Carácter de los usos.

El carácter del uso es el tipo de admisibilidad genérica del uso en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza.

Se establece el siguiente carácter de los usos:

- a) Uso principal: es el uso normal conforme a las características y potencialidad del ámbito.
- 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.
- c) Uso complementario: es aquel que solo puede implementarse siempre que exista el uso principal, con las limitaciones establecidas y como mejora de este.

Artículo 8.- Uso comunitario.

1. El uso comunitario es aquel que tiene como fin la prestación a la población de servicios de índole colectiva o general, así como de usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.

2. En la presente ordenanza únicamente existirán en la siguiente categoría:

- Espacios Libres Públicos: espacios destinados a la estancia de las personas y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan o localizados en el entorno de los núcleos, y en los que predomina la vegetación (Parques, plazas, zonas verdes y/o ajardinadas, áreas de juegos infantiles, áreas caninas, así como todas aquellas infraestructuras y/o elementos que se requieran para la configuración de dicho uso, como jardines, plantación de arbolado, paseos, sendas, aceras, aseos, instalaciones de infraestructuras urbanas, mobiliario urbano, etc.).

3. Condiciones :

- a) Habrá de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso, y en especial, las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras física.

Artículo 9. - Uso terciario

1. El uso terciario es aquel que comprende las actividades de carácter lucrativo, destinadas a la prestación de servicios a las personas, empresas y organismos. Tienen uso terciario los espacios donde se prestan servicios al público, adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales y otros como agencias de viajes o mensajería.

2. En la presente ordenanza únicamente existirán en la siguiente categoría:

- a) Hostelería: se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas por el público. 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.

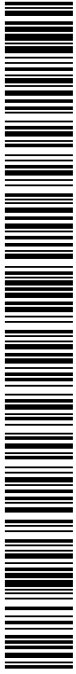
3. Condiciones :

- a) La superficie máxima destinada a este uso será igual o menor al 50% de la edificabilidad total asignada a la parcela.

Artículo 10. - Uso de infraestructura.

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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	02/12/2024 07:56



3006754aa93b1c0d4607e882f0b0c28f

2. En la presente ordenanza únicamente existirán en la siguiente categoría:

- Infraestructuras viarias y de transporte terrestre: Aparcamientos

3. Condiciones :

- Habrá de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso, y en especial, las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras física.
- Podrán implementarse en superficie así como en niveles con la consideración de sótano y semisótano, con acceso desde los viales municipales quedando prohibido el acceso directo desde la GC-500.

Artículo 11.- Materialización de la edificabilidad.

Los cuerpos edificatorios que se implanten en el Espacio Libre Público se deberán situar en el extremo norte de la parcela, adosados al muro de contención de la c/Paíño, quedando totalmente prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.3 de La Ley de Carreteras de Canarias, entre la carretera y la línea límite de la edificación.

Artículo 12.- Condiciones generales de la edificación.

1. Normas generales de volumen.

A) Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción, incluido la de vuelo. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres, destinados a aparcamientos o instalaciones, se considerarán a efectos de estas ordenanzas, excluidas de la superficie de ocupación.

B) Superficie edificada: Es la suma de las proyecciones verticales sobre el plano horizontal de cada una de las plantas. Las superficies de los cuerpos de terrazas, galerías, pasarelas y escaleras exteriores se contabilizan en su totalidad si son cerrados, bien sea con obra o con carpintería; solo en un 50 % si son abiertos, sea su uso privado o sujeto a servidumbre de paso. Quedan excluidos de todo cómputo los sótanos y semisótanos, así como las cornisas, aleros y otros elementos decorativos que no sobrepasen más de 0,50 ms. respecto a los planos de las fachadas.

C) Sótano: Se considerará sótano todo volumen bajo rasante, estanco y sin fachada en todo su perímetro, pudiendo este abarcar toda la superficie de la parcela.

D) Semisótano: Se considerará semisótano todo volumen semienterrado que no sobresalgan sobre la rasante más de 1, 50 m medidos estos desde la rasante a la parte inferior del forjado.

2. Normas generales de estética e integración paisajística:

A) Parcelas.-

A.1. Cerramientos: Se llevarán a efecto mediante setos, cerramientos diáfanos hasta una altura máxima de 2 m, o muros de cerca revestidos con piedra del lugar no superando la altura máxima de 1 m, pudiendo en este último caso colocarse sobre él un cerramiento diáfano hasta una altura máxima de 2 m.

A.2. Muros de contención: Se ejecutarán siempre con careado de piedra del lugar y no podrán tener más de 2,50 ms. de alto. En caso de que fuera necesaria mayor altura se recurrirá a muros

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	02/12/2024 07:56

escalonados, no más altos de 2,50 metros, dejando entre ellos franjas ajardinadas de anchos no menores que 1/3 de altura de los muros que las limitan.

B) Cubiertas.-

B.1. Se permitirá la instalación de captadores de energías renovables térmicas, fotovoltaicas, al igual que la colocación de antenas colectivas o cualquier otra instalación de esta índole que pudiera surgir.

Los soportes deberán estar integrados en la composición de las fachadas del edificio y sin afectar a los elementos de cubierta, de forma que ocasionen el menor impacto posible en el entorno y en la perspectiva desde la vía pública y cumplir con las ordenanzas municipales vigentes.

B.2. Las cubiertas no transitables se tratarán con el mismo esmero que las fachadas y no dejarán vista la tela impermeabilizante, se permitirán acabados de baldosas en blanco o en la gama de los grises, áreas de ajardinamiento y/o zonas de gravas.

B.3. No se permiten las cubiertas de planchas.

C) Fachada.-

C.1. 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.

C.2. Se prohíbe el uso de materiales prefabricados como paneles de fibrocemento, piedras artificiales imitativas de cualquier tipo u otros materiales con poca resistencia al paso del tiempo o de fácil deterioro.

C.3. El color base para los acabados de los paramentos exteriores será el blanco, prohibiendo los colores vivos como color base para los exteriores o que vayan en contra el carácter de la urbanización.

D) Medianeras:

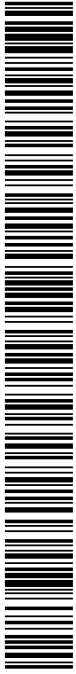
D.1. Deberán tener el mismo tratamiento a nivel de calidad y acabado que las fachadas principales.

Artículo 13. - Medidas genéricas de protección ambiental.

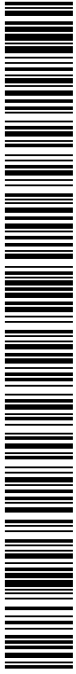
Para mitigar los impactos ambientales y paisajísticos en el ámbito de actuación se adoptarán las siguientes medidas:

- a) Los espacios públicos se adecuarán para la estancia y paseo de las personas, basando su acondicionamiento en razones estéticas y conteniendo suficiente arbolado y especies vegetales. Se evitará en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las actuaciones a la pendiente existente.
- b) La superficie del suelo destinada al esparcimiento se deberá tratar debidamente, de forma que se evite que se produzcan zonas de barro y polvo, debiendo contar con mobiliario urbano suficiente que deberá seleccionarse buscando su integración con el paisaje.
- c) Las obras 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. Vista la existencia de varios ejemplares de palmera canaria, se atenderá a lo dispuesto en el

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	02/12/2024 07:56



3006754aa93b1c0d4607e882f0b0c28r



3006754aa93b1c0d4607e882f0b0c28f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Decreto 62/2006, de 16 de mayo, por el que se establecen medidas para favorecer la protección, conservación e identidad genética de la palmera canaria (*Phoenix canariensis*), con objeto de garantizar su conservación, evitando la desaparición de cualquier ejemplar, salvo causas debidamente justificadas y previa autorización correspondiente.

- d) 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. Serán de libre disposición en cuanto a su traza, pero 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. Se recomienda la implantación de sistemas de riego de alto rendimiento.
- e) 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).

Artículo 14. - Medidas de actuación desde la perspectiva de género.

En lo que respecta al modelo de ordenación propuesto para las parcelas, las medidas de adecuación desde la perspectiva de género serán aquellas necesarias para garantizar la accesibilidad universal. El enfoque será el de adaptar la propuesta a las necesidades de la población. Se recogen a continuación algunas de las medidas a adoptar:

- Accesibilidad: mediante la disminución de las barreras de movilidad y accesibilidad, reforzando y diversificando la conectividad peatonal, así como la autonomía de las personas con diversidad funcional y aquellas portadoras de carritos de bebés o caminadores.

- Seguridad: creación de espacios seguros mediante la incorporación de señalética e iluminación adecuada, así como el diseño de los espacios urbanos de forma que se eviten o no tengan lugar los desplazamientos alternativos, con espacios de visión amplios y facilitando la mezcla de usos de forma que se asegure la concurrencia de personas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Una vez aprobada definitivamente la presente ordenanza, este Il. Ayuntamiento como administración competente, tendrá la obligación de proceder a la adaptación de los instrumentos de ordenación vigentes que se vean afectados por las alteraciones producidas misma, debiéndose adecuar en consecuencia el "Texto Refundido de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial de Ordenación de Playa del Cura", por ser el instrumento vigente que establece la ordenación en el ámbito de actuación de la presente OPM.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango que regulen la materia propia de esta ordenanza, en cuanto sean opuestas o contrarias a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor de conformidad con lo establecido en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	02/12/2024 07:56