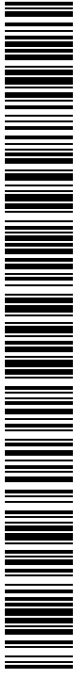


**ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL PARA LA LA ORDENACIÓN DE
LA PARCELA MUNICIPAL LOCALIZADA EN LA C/ANTONIO MEJÍAS
NAVARRO, BARRANQUILLO ANDRÉS - T.M. DE MOGÁN.**

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



K006754aa91c1a1695d07e82470309190

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	26/03/2024 09:26

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.

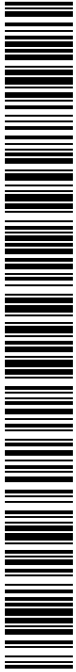
TÍTULO I. ORDENACIÓN

- 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.- Materialización de la edificabilidad.
Artículo 10.- Condiciones generales de la edificación.
Artículo 11.- Medidas genéricas de protección ambiental.
Artículo 12.- Medidas de actuación desde la perspectiva de género.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

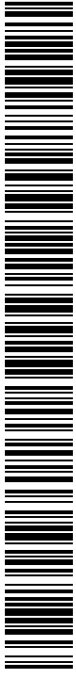
DISPOSICIÓN FINAL



K006754aa91c1a1685d07e82470309190

ANEJOS

- I. FOTOGRAFÍAS.
- II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.
- III. FICHA INVENTARIO GENERAL DE BIENES Y DERECHOS.
- IV. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.



K006754aa91c1a1695d07e82470309190

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	26/03/2024 09:26

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La ordenanza provisional para para la ordenación de la parcela municipal localizada en la C/Antonio Mejías Navarro en Barranquillo Andrés, 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 la parcela, dando respuesta con ello a los problemas de accesibilidad y a la escasez de dotaciones públicas existentes en el ámbito, 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).

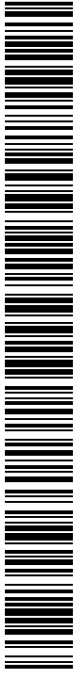
Se justifica en el apartado citado la existencia de una *“necesidad pública o de interés social sobrevenida”*, así como su calificación como *“extraordinarias y urgentes”*, resultando por tanto la presente ordenanza, el instrumento idóneo para la consecución de los fines pretendidos y acorde a la potestad 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 ordenación de la parcela municipal localizada en la C/Antonio Mejías Navarro en Barranquillo Andrés, 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	26/03/2024 09:26



K006754aa91c1a1695c07e82470309190

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 la parcela de titularidad municipal situada en la C/Antonio Mejías Navarro, en el núcleo urbano de Barranquillo Andrés, en la que actualmente existe un parque infantil.



Ámbito de actuación sobre ortofoto. Parcela municipal
Fuente: Elaboración propia

Tienen una única referencia catastral nº3658805DR3835N, constando inscrita en el inventario de bienes y derechos de esta administración con la siguiente identificación:

- Parque infantil: N°inventario 1.2.00329 Código de bien nº435 (Adquisición por compra venta en contrato privado.). Superficie: 160,76 m².

Se incorporan como Anejo III la ficha 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 la parcela para suprimir las barreras físicas existentes en la actualidad y mejorar la accesibilidad del núcleo urbano viabilizando la ejecución de un itinerario peatonal accesible que conecte la C/Antonio Mejías Navarro con la Plaza de Álamo y Mejías que da acceso a la Iglesia de la Inmaculada Concepción, contribuyendo a su vez a paliar el déficit dotacional existente en el ámbito de Barranquillo Andrés.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	26/03/2024 09:26

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.

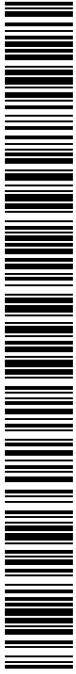
En el caso que nos ocupa, la Plaza de Álamo y Mejías es el principal punto de encuentro para los vecinos y vecinas del núcleo urbano de Barranquillo Andrés, pero sin embargo, aún siendo el espacio público más representativo del núcleo urbano, la misma no cumple con las condiciones básicas de accesibilidad exigidas por la legislación actual en la materia, suponiendo una discriminación directa a ciertos colectivos toda vez que no se da respuesta a las diferentes exigencias de la diversidad humana, produciendo con ello desigualdad social.

Se considera un hecho sobrevenido ya que las políticas públicas en torno a la accesibilidad han experimentado un notable desarrollo a lo largo de los últimos años, teniendo lugar aprobación de diversos textos normativos, siendo el más reciente la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

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

Siendo un derecho universal, se hace necesario dar respuesta a las nuevas exigencias en materia de accesibilidad y supresión de las barreras físicas, siendo esta parcela de titularidad municipal la única superficie de suelo colindante a la plaza que se encuentra libre de edificación y que cuenta con la extensión necesaria para poder subsanar el grave problema de accesibilidad existente, garantizando así un espacio

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	26/03/2024 09:26



K006754aa91c1a1685d07e82470309190

público utilizable y practicable por todas las personas, en condiciones de seguridad, comodidad y de la forma más autónoma posible.

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, por un lado, la supresión de las barreras físicas existentes y mejore las condiciones de accesibilidad con la Plaza de Álamo y Mejías, y por otro, la mejora del entorno urbano con el aumento de las dotaciones públicas, combatiendo con ello la exclusión, mejorando la cohesión social y contribuyendo al bienestar de todas las personas.

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. Ficha inventario general de bienes y derechos.
 - IV. Informe de impacto de género.

I.02. MEMORIA INFORMATIVA

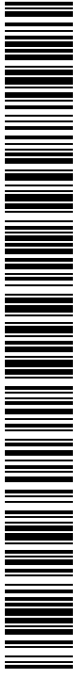
1. Antecedentes administrativos.

Con fecha 04/03/2024, mediante Providencia de Alcaldía, se dispone la necesidad de proceder al estudio, elaboración y posterior aprobación de una **OPM para la ordenación de la parcela municipal localizada en la C/Antonio Mejías Navarro en Barranquillo Andrés**, habida cuenta la necesidad que existe de modificar el planeamiento municipal a los efectos de disminuir el déficit dotacional del ámbito por medio de la ejecución de un itinerario peatonal que elimine las actuales barreras físicas.

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.

2. Antecedentes urbanísticos.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	26/03/2024 09:26



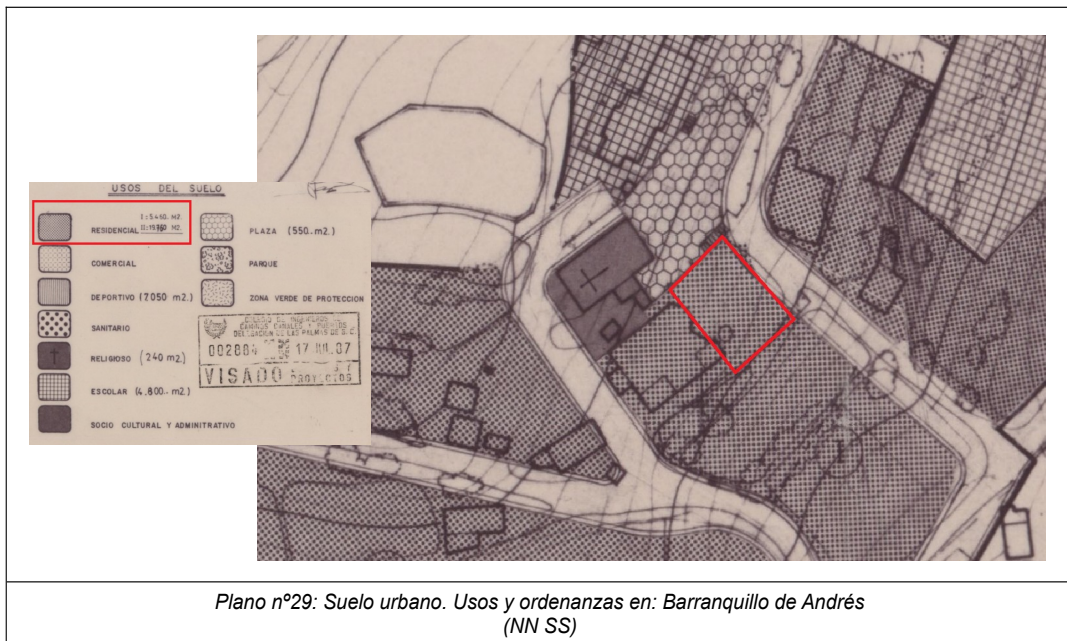
K006754aa91c1a1695d07e82470309190

El suelo afectado por la presente OPM, se encuentra clasificado como suelo urbano por 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, siendo el destino global del ámbito el residencial.

Además de las NNSS, cabe destacar en relación a la clase y categoría del suelo, que este mantiene su clasificación de suelo urbano y se determina que el mismo se encuentra en la categoría de consolidado 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).

La superficie de suelo que nos ocupa, según el plano nº29 de las NNSS, tiene destino residencial siendo de aplicación la ordenanza I , y concretamente los siguientes parámetros:

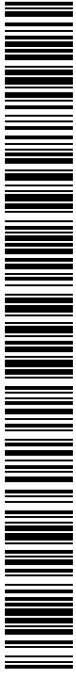
Ordenanza I	
Condiciones de uso	Uso principal: Residencial - Edificación entre medianeras Uso tolerado: Comercial y talleres con potencia menor a 5 c.v. en planta baja.
Condiciones de volumen	N.º plantas: 2 SR
	Ocupación 100% PBaja y 80% PAlta
	Retranqueos: 4m del borde de la calzada.
Condiciones estéticas	Cubierta 100% teja



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 la parcela.

3. Afecciones sectoriales.

No existen afecciones directas.



K006754aa91c1a1685d07e82470309190

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 uso comunitario en la categoría de espacio libre, incorporando como uso complementario el uso comunitario en la categoría de dotacional, eliminando el uso actual de residencial, estableciendo los parámetros de ordenación pormenorizada conforme al uso principal propuesto.

Alternativa 1	
Condiciones de uso	Uso principal: Comunitario (Espacio Libre) Uso complementario: Comunitario (Dotacional)
Condiciones de volumen	N.º plantas: 2 SR, Altura máx.: Libre
	Ocupación: 40% SR y 100% BR
	Edificabilidad máx: la que resulte de la aplicación de los parámetros urbanísticos de ocupación y número de plantas.
	Retranqueos: - Con linderos hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre. - Otros linderos: libre.
Las edificaciones privadas colindantes no podrán abrir fachadas hacia dicho espacio libre.	

2. Alternativa 2.

Se propone calificar la totalidad del ámbito de intervención como uso comunitario en la categoría de dotacional, incorporando como uso permitido el uso comunitario en la categoría de espacio libre, eliminando el uso actual de residencial, estableciendo los parámetros de ordenación pormenorizada conforme al uso principal propuesto. Cabe destacar la incorporación de una cubierta transitable de uso público.

Alternativa 2	
Condiciones de uso	Uso principal: Comunitario (Dotacional) Uso permitido: Comunitario (Espacio Libre)
Condiciones de volumen	N.º plantas: 2 SR, Altura máx.: Libre
	Ocupación: 100%
	Edificabilidad máx: la que resulte de la aplicación de los parámetros urbanísticos de ocupación y número de plantas.
	Retranqueos: - Con linderos que se establezcan hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre. - Otros linderos: libre.
Cubierta: Deberá ser transitable y de uso público, de forma que sea una extensión de la propia plaza existente.	

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 ejecución de un itinerario peatonal accesible a la vez que viabiliza en el resto de la parcela la materialización de un dotacional público, dando solución en una única parcela a dos problemas existentes en el ámbito, además de suponer una mejora con la incorporación de una cubierta transitable que actúe como una extensión de la plaza existente.

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 la parcela de titularidad municipal situada en la C/Antonio Mejías Navarro, 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, así como con la Ordenanza Municipal de la Edificación aprobada definitivamente el 25/05/2023 y publicada en el BOP nº78 de fecha 28/06/2023.

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.”

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.”

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	26/03/2024 09:26

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.

Alternativa 2	
Condiciones de uso	Uso principal: Comunitario (Dotacional) Uso permitido: Comunitario (Espacio Libre)
Condiciones de volumen	N.º plantas: 2 SR, Altura máx.: Libre
	Ocupación: 100%
	Edificabilidad máx: la que resulte de la aplicación de los parámetros urbanísticos de ocupación y número de plantas.
	Retranqueos: - Con linderos que se establezcan hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre. - Otros linderos: libre.
	Cubierta: Deberá ser transitable y de uso público, de forma que sea una extensión de la propia plaza existente.

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.

Artículo 7.- Carácter de los usos.

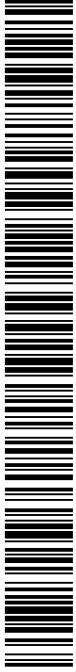
El carácter del uso es el tipo de admisibilidad genérica del uso en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza. Se establece el siguiente carácter de los usos:

- Uso principal: es el uso normal conforme a las características y potencialidad del ámbito.
- 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.
- 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 las siguientes categorías:



K006754aa91c1a1685d07e82470309190

- 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.).
- Dotaciones: construcciones de índole pública que sean necesarias para la prestación de servicios de interés general o de interés social, así como de usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva. Comprenden las instalaciones culturales, docentes, asistenciales, sanitarias, sociales, religiosas, funerarias, así como deportivas y otras similares.

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.- Materialización de la edificabilidad.

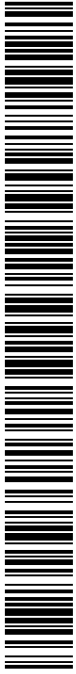
La edificación dotacional que se implante en la parcela, lo hará de forma que la cubierta de la misma actúe como una prolongación del espacio libre destinado a plaza, pudiendo desarrollarse en ella aquellos usos compatibles con el destino de espacio libre.

Artículo 10.- Condiciones generales de la edificación.

Se establecen las siguientes normas generales de volumen de conformidad con el apartado 5.10.- Definiciones y normas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal:

- a) Superficie cubierta: Superficie comprendida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas, cualquiera que sea su función o destino.
- b) Superficie construida: Suma de la superficie cubierta de cada una de las plantas, incluyendo altillos, entreplantas, etc.
- c) Superficie útil: La construida deduciendo la superficie ocupada por muros y tabiques.
- d) Superficie de ocupación: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluido la de vuelo. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres, destinadas a aparcamientos o instalaciones, se considerarán a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie de ocupación. La superficie de ocupación de un cuerpo volado se contabilizará en su totalidad si es cerrado; y solamente el 50% de la de aquellos que sean abiertos, sea su uso privado o sujeto a servidumbre de paso. La ocupación se expresará en porcentaje sobre la superficie total del solar.
- g) Edificabilidad: Es el coeficiente que indica la cantidad de metros cúbicos o metros cuadrados que se pueden construir por metro cuadrado de la superficie de parcela. Se expresa en m³/m² ó m²/m².
- i) Altura de la edificación: Distancia vertical desde el arranque de los muros de fachada sobre la rasante y la parte superior del forjado de la última planta.
- o) Sótanos. Se consideran sótano todo volumen estanco enterrado sin fachada en todo su perímetro. Por tanto, no se considera como sótano, en solares con pendiente, los locales que aunque estén por debajo de la acera o rasante tengan alguna fachada libre sea abierta o cerrada computándose en este caso como volumen por encima de la rasante.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	26/03/2024 09:26



K006754aa91c1a1685d07e82470309190



K006754aa91c1a1685d07e82470309190

p) Semisótanos. Se considerará semisótanos aquellos locales semienterrados que sobresalgan sobre la rasante una altura no mayor de 1,50 m. medidos estos desde la rasante a la parte inferior del forjado. En ningún caso se consideran como planta a contemplar en altura.

q) Rasantes: Se tomará siempre como rasante la línea del borde interior de la acera vinculada a la parcela.

Artículo 11. - 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.
- 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).
- f) 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.
- g) 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.
- h) Los grifos y alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de mecanismos de ahorro en el consumo de agua.

Artículo 12. - 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:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	26/03/2024 09:26

- 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 Ilte. 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 las "Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal", por ser el instrumento vigente que establece la ordenación en el ámbito de actuación de la presente OPM.

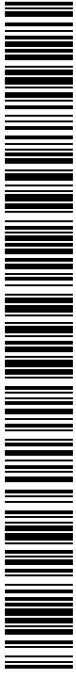
DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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	26/03/2024 09:26



K006754aa91c1a1695d07e82470309190