

II.02

NORMATIVA

2.1. Normativa2	TÍTULO IV. DETERMINACIONES SECTORIALES5	2.2. Resumen de Ordenanzas Específicas10
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES2	TÍTULO V. MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES EN EL MEDIO AMBIENTE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO ...6	2.3. Ordenanzas Generales de Urbanización16
CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL, MARCO LEGAL2	CAPÍTULO I. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN DEL PAISAJE6	2.3.1. Servicios urbanos mínimos16
CAPÍTULO II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA MM2	SECCIÓN 1ª. Medidas a adoptar en la parte sureste del ámbito de actuación: suelo fértil sin cultivar6	2.3.2. Abastecimiento de agua16
CAPÍTULO III. VIGENCIA, CONTENIDO E INTERPRETACIÓN3	SECCIÓN 2ª. Medidas a integrar en las obras de urbanización y en los proyectos de edificación6	2.3.3. Evacuación de residuales y pluviales16
TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN4	SECCIÓN 3ª. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente por la aplicación de la MM del planeamiento, tomando en consideración el cambio climático6	2.3.4. Suministro de energía eléctrica16
CAPÍTULO I. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA4	SECCIÓN 4ª. Medidas previstas para el seguimiento ambiental de las actuaciones en el ámbito del sector SAU Polígono 188	2.3.5. Alumbrado público16
SECCIÓN 1ª. Determinaciones Genéricas4		2.3.6. Pavimentación16
SECCIÓN 2ª. Parcelas de Uso Residencial4		2.3.7. Plantaciones16
SECCIÓN 3ª. Dotaciones4		2.3.8. Huertos urbanos17
SECCIÓN 4ª. Zonas Verdes4		2.3.9. Género: seguridad17
TÍTULO III. GESTIÓN Y EJECUCIÓN5		2.4. Ordenanzas Generales de Edificación18
CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN5		2.4.1. Definición18
CAPÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO5		2.4.2. Clasificación18
		2.4.3. Normas Generales de Uso.....18
		2.4.4. Normas Generales de Volumen20
		2.4.5. Normas Generales de Higiene21
		2.4.6. Normas Generales de Estética.....21
		2.4.7. Disposición Final21
		2.5. Anexo Fichero Urbanístico: Ordenanzas Específicas por parcelas22
		2.5.1. Parcelas modificadas.....22
		2.5.2. Preexistencias.....29
		2.6. Planos: Anexo Normativa44

2.1. Normativa

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL, MARCO LEGAL

Artículo 1. Objeto

1. Es objeto de la presente Normativa establecer las determinaciones de ordenación de la Modificación Menor – en adelante MM – de las Normas Subsidiarias – en adelante NN.SS. – del Polígono 18 S.A.U. Loma de Pino Seco de Arguineguín, propiciando una ordenación pormenorizada más eficiente y acorde a la realidad social y medioambiental del lugar, que apueste por el esponjamiento del ámbito a través del aumento de la superficie de zonas verdes.
2. Se reconoce mediante este instrumento la clasificación del Polígono 18, S.A.U. como Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO).
3. Como objetivos particulares se establecen los siguientes:
 - A) Revisar la delimitación y la medición del Polígono 18 para ajustarlas a la situación de hecho actual.
 - B) Propiciar una Ordenación Pormenorizada más eficiente y acorde a la realidad social y medioambiental del lugar, que apueste por el esponjamiento del ámbito a través del incremento de la superficie de zonas verdes.
 - C) Actualizar los parámetros urbanísticos de las parcelas F53 a F59, de titularidad municipal, para llevar a cabo una promoción pública de Viviendas de Protección Oficial que ayude a paliar el chabolismo en Mogán, incrementando ligeramente para ello la edificabilidad de dichas parcelas.
 - D) Actualizar la ordenación de la Zona Verde anexa a C.C. Social denominada ZV1 en este documento) y de la parcela ZE para poder cumplir con la Orden de la Consejería de Hacienda (*Anexo A3. Documentación de referencia del Tomo I. Documentos de Información*), facilitando la implantación de una infraestructura de uso Dotacional Público en una nueva parcela destinada a tal fin (ZCS).

E) Revisar la ordenación actual de las parcelas ZE, ZD y ZV extremo norte (denominada ZV2 en este documento), para ajustarlas a la realidad preexistente y suplir la escasez de uso dotacional en el ámbito, teniendo en cuenta para ello los suelos de titularidad municipal y la cesión de los terrenos realizada por el Ayuntamiento de Mogán para la construcción del IES Arguineguín. Todo ello, favoreciendo la implantación de un nuevo dotacional deportivo en la modificada parcela ZD.

E) Modificar las Normas Generales de Uso incluidas en las Ordenanzas Generales de Edificación en vigor para adaptarlas a la realidad existente, dada la antigüedad de las NN.SS. de Mogán y del Plan Parcial Loma de Pino Seco y sus modificaciones posteriores en lo que al régimen de usos se refiere (caracterizado por ser muy escueto).

Artículo 2. Ámbito Territorial de Ordenación

El ámbito territorial de la presente MM, una vez redelimitado conforme a la justificación contenida en la Memoria Justificativa del presente instrumento, se define en el Plano Anexo a la Memoria Justificativa de la Ordenación, denominado: *O-01. Ordenación Estructural_Reajuste delimitación Polígono 18 NN.SS.*, y en el Plano Anexo a la Normativa, denominado: *N-01. Ámbito de actuación.*

Artículo 3. Marco legal

1. Esta ordenación se desarrolla en el marco jurídico contenido en el artículo 164 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, de ordenación del territorio y los espacios naturales protegidos de canarias* – en adelante LSENPC-, y sus reglamentos de desarrollo; y los concordantes de la *Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.*
2. Las determinaciones contenidas en la presente normativa serán aplicables únicamente al ámbito territorial definido en el artículo 2, siendo de aplicación, salvo lo dispuestamente expreso en esta ordenación, lo regulado en las NN.SS.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA MM

Artículo 4. Determinaciones urbanísticas de la MM

- A) Redelimitación del ámbito territorial de actuación.
- B) Incremento de la superficie de suelo destinado a zonas verdes, procediendo a su revegetación a fin de mitigar el cambio climático.
- C) Modificación de los parámetros de ordenación y de la delimitación de la zona verde anexa al C.C. Social - ZV anexa a C.C. Social, ZV1 - y de la parcela Zona Escolar - ZE -, así como creación de la nueva parcela dotacional ZCS, a fin de dar cumplimiento a la Orden de la Consejería de Hacienda (*apartado Anexo A3. Documentación de referencia del bloque I.02. Documentación Informativa*) e implantar la dotación de uso público cultural y social, una plaza y un parking subterráneo; todos ellos de titularidad municipal.
- D) Modificación de los parámetros de ordenación de las parcelas calificadas como: Zona Escolar - ZE -, Zona Deportiva o Escolar - ZD -, Zona Verde norte - ZV2 -, para ajustarlas a la realidad preexistente y a la propiedad municipal, teniendo en cuenta la cesión de los terrenos realizada por el Ayuntamiento de Mogán para la construcción del IES Arguineguín, así como la documentación proveniente del Inventario de Bienes Municipales.
- E) Modificación de los parámetros urbanísticos de las parcelas F53, F54, F55, F56, F57, F58 y F59, de titularidad municipal, para llevar a cabo una promoción pública de Viviendas de Protección Oficial que ayude a paliar el chabolismo en Mogán, consistente en:
 - 1) Agrupación de todas las parcelas en una única parcela urbanística: la parcela F53-59.
 - 2) Cambio de ordenanza de tipología edificatoria de Residencial de Autoconstrucción a Residencial en Bloque.
 - 3) Ligero incremento de edificabilidad.
 - 4) Las determinaciones de ordenación de estas parcelas se concretan en el Fichero Urbanístico de esta Normativa.

CAPÍTULO III. VIGENCIA, CONTENIDO E INTERPRETACIÓN

Artículo 5. Vigencia

1. La MM entra en vigor con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y la publicación de la normativa en el Boletín Oficial de Canarias.
2. Una vez haya entrado en vigor, la ordenación contenida en el presente documento es inmediatamente ejecutiva y su vigencia será indefinida hasta que se produzca una nueva modificación que la sustituya.

Artículo 6. Contenido

Estructura documental:

PORTADA E ÍNDICE GENERAL

TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

I.01. DATOS PREVIOS

- 1.1. Naturaleza del encargo
- 1.2. Promotor y equipo redactor
- 1.3. Localización y situación
- 1.4. Principios y metodología de trabajo
- 1.5. Organización del documento

I.02. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

- 2.1. Memoria Informativa
- 2.2. Planos: Anexo Memoria Informativa

I.03. ANEXO_PLANOS DE INFORMACIÓN

I.04. ANEXOS DE INFORMACIÓN

- A1. Análisis de Integración Paisajística
- A2. Álbum de fotos
- A3. Documentación de referencia
- A4. Trámite de consulta a Administraciones públicas y personas interesadas en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (Borrador y DAE)
- A5. Primer trámite de Información Pública y consulta a Administraciones públicas de la Aprobación Inicial

- A6. Segundo trámite de Información Pública y consulta a Administraciones públicas de la Aprobación Inicial
- A7. Consulta a Administraciones Públicas previa a la Aprobación Definitiva

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

II.01. DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN

- 1.1. Memoria Justificativa de la Ordenación
- 1.2. Resumen Ejecutivo
- 1.3. Planos: Anexo Memoria Justificativa de la Ordenación

II.02. NORMATIVA

- 2.1. Normativa
- 2.2. Resumen de Ordenanzas Específicas
- 2.3. Ordenanzas Generales de Urbanización
- 2.4. Ordenanzas Generales de Edificación
- 2.5. Anexo Fichero Urbanístico: Ordenanzas Específicas por parcelas
- 2.6. Planos: Anexo Normativa

II.03. RECOMENDACIONES Y BUENAS PRÁCTICAS

- 3.1. Introducción
- 3.2. Contexto estratégico y normativo
- 3.3. Salud y Bienestar
- 3.4. Urbanismo inclusivo y accesible
- 3.5. Planificación ecosistémica y biourbanismo
- 3.6. Sostenibilidad y Resiliencia
- 3.7. Certificaciones
- 3.8. Conclusión

II.04. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA

- 4.1. Introducción
- 4.2. Estudio Económico-Financiero
- 4.3. Informe de Sostenibilidad Económica
- 4.4. Conclusiones
- 4.5. Anexos

II.05. ANEXO_PLANOS DE ORDENACIÓN

II.06. ANEXOS DE ORDENACIÓN

- A1. Síntesis de la Ordenación
- A2. Informe de Impacto de Género
- A3. Estructura de la Propiedad: Parcelas modificadas

TOMO III. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

III.01. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- 1.1. Informe Ambiental Estratégico (BOP nº 155, de 25 de diciembre de 2020)
- 1.2. Informe Ambiental Estratégico (BOC nº 4, de 8 de enero de 2021)
- 1.3. Rectificación de error detectado en el Informe Ambiental Estratégico (BOP nº 80, de 5 de julio de 2021; Tablón de Anuncios Municipal, de 12 de julio de 2021 y BOC nº 143, de 13 de julio de 2021)

Artículo 7. Interpretación

1. La interpretación de esta normativa corresponde al Ayuntamiento de Mogán en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.
2. 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 la menor alteración o modificación de la ordenación propuesta sin perjuicio de los derechos de los particulares.

TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN 1ª. Determinaciones Genéricas

Artículo 8. Parcelas Edificadas

Las parcelas edificadas - edificaciones preexistentes calificadas con uso residencial y comercial, así como el C.C. Social - se recogen en un parcelario con el único fin de ajustarlas a la cartografía actualizada; sin alterar en ningún caso los parámetros de ordenación que ostentan.

Artículo 9. Ordenanzas Específicas por parcelas

1. En el Fichero Urbanístico anexo a la presente Normativa se regulan los parámetros ordenancistas de cada una de las parcelas con las determinaciones de ordenación producto de la presente MM, agrupadas según su uso principal.
2. Se adecúa la definición, clase y caracterización regulados en el Plan Parcial Loma de Pino Seco y sus modificaciones posteriores:
 - A) Residencial: Unifamiliar, En hilera, Autoconstrucción, En bloque.
 - B) Terciario: Comercial, Oficinas.
 - C) Comunitario: Zonas Libres de uso público, Deportivo, Cultural, Asistencial, Social y Religioso.
 - D) Infraestructuras: Garajes y aparcamientos.
 - E) Industrial: Talleres de artesanía.

SECCIÓN 2ª. Parcelas de Uso Residencial

Artículo 10. Parcela F53-59

1. Uso: Residencial permanente V.P.O.
2. Usos Permitidos: Infraestructuras.
3. Usos No Permitidos: Terciario, Comunitario, Industrial.
4. El resto de los parámetros urbanísticos se recogen en el Fichero Urbanístico anexo a la presente Normativa.

SECCIÓN 3ª. Dotaciones

Artículo 11. Disposiciones Genéricas

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en esta Sección respecto a las dotaciones, habrá que estar a lo que en cada caso disponga la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 12. Zona Escolar – ZE –

1. Uso: Comunitario: Cultural (Escolar).
2. Usos Permitidos: Residencial (Vivienda vigilante con superficie útil máxima de 90 m²).
3. Usos No Permitidos: Comunitario: Zonas Libres de uso público, Deportivo, Asistencial, Social, Religioso; Terciario; Industrial; Infraestructuras.
4. El resto de los parámetros urbanísticos se recogen en el Fichero Urbanístico anexo a la presente Normativa.

Artículo 13. Zona Deportiva – ZD –

1. Uso: Comunitario: Deportivo.
2. Usos Permitidos: Comunitario: Zonas Libres de uso público, Cultural, Asistencial, Social, Religioso; Infraestructuras.
3. Usos No Permitidos: Residencial, Terciario, Industrial.
4. El resto de los parámetros urbanísticos se recogen en el Fichero Urbanístico anexo a la presente Normativa.

Artículo 14. Zona Cultural y Social – ZCS –

1. Uso: Comunitario: Cultural y Social.
2. Usos Permitidos: Comunitario: Zonas Libres de uso público, Deportivo, Asistencial, Religioso; Infraestructuras.
3. Usos No Permitidos: Residencial, Terciario, Industrial.
4. El resto de los parámetros urbanísticos se recogen en el Fichero Urbanístico anexo a la presente Normativa.

SECCIÓN 4ª. Zonas Verdes

Artículo 15. Titularidad

La totalidad de las Zonas Verdes – tanto el suelo como las edificaciones y construcciones que en las mismas se ubican reguladas en esta Sección – son de titularidad y uso públicos.

Artículo 16. Zona Verde anexa a C.C. Social - ZV1 -

1. Uso: Comunitario: Zonas Libres de uso público.
2. Usos Permitidos: Comunitario: Deportivo, Cultural, Asistencial, Social; Infraestructuras (en sótanos o semisótanos).
3. Usos No Permitidos: Comunitario: Religioso, Residencial, Industrial.
4. El resto de los parámetros urbanísticos se recogen en el Fichero Urbanístico anexo a la presente Normativa.

Artículo 17. Zona Verde norte - ZV2 -

1. Uso: Comunitario: Zonas Libres de uso público.
2. Usos Permitidos: Comunitario: Deportivo, Cultural, Asistencial, Social; Infraestructuras (en sótanos o semisótanos).
3. Usos No Permitidos: Comunitario: Religioso, Residencial, Industrial.
4. El resto de los parámetros urbanísticos se recogen en el Fichero Urbanístico anexo a la presente Normativa.

TÍTULO III. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Artículo 18. Disposición General

El presente documento ultima la Ordenación Pormenorizada del Sector. Una vez establecida la ordenación pormenorizada, se redactarán los proyectos de urbanización que resulten pertinentes como paso previo ineludible a los preceptivos Proyectos de obras de edificación del Sector.

Artículo 19. Instrumentos para la ejecución material

Para proceder a la ejecución de las obras de edificación, es preceptivo el desarrollo y aprobación previa de los Proyectos de urbanización y Proyectos para la edificación.

Artículo 20. Obras de Urbanización

1. Obras de urbanización pendientes a cargo del Ayuntamiento:
 - A) Las adquiridas en el Convenio Urbanístico de Gestión suscrito entre el Ayuntamiento de Mogán y la Entidad GESTUR S.A., a tenor del cual existen obras de urbanización pendientes de ejecutar a cargo de dicho Ayuntamiento por valor de 121.911,03 € - según datos obrantes en la cuenta de liquidación definitiva de dicho Convenio.
 - B) Las que resulten necesarias para resolver la accesibilidad del entorno urbano de la totalidad del ámbito territorial a fin de asegurar la existencia de recorridos alternativos a través de itinerarios adaptados, ampliando las aceras si fuera necesario.
 - C) Tratamiento de las áreas de juego, plazas y otras zonas ajardinadas, zonas verdes y espacios libres, incluidas las parcelas ZV1 y ZV2.
 - D) El mobiliario urbano que se disponga estará adaptado a las necesidades de todos los grupos de edad.

2. Obras de urbanización a cargo de los promotores de las obras de edificación:

- A) Las que se consideren necesarias como consecuencia de la ordenación propuesta en la presente MM y resulten pertinentes para que las parcelas adquieran la condición de solar.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 21. Naturaleza de la actuación

1. En la totalidad del ámbito territorial objeto de la presente MM existen dos tipos de actuaciones:
 - A) Actuaciones de nueva edificación, reguladas en el artículo 7.2.a) del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (legislación básica estatal)*.
 - B) Actuaciones de rehabilitación edificatoria, reguladas en el artículo 7.2.b) del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.
2. Los propietarios y promotores del suelo y/o edificaciones que lleven a cabo tales iniciativas deberán cumplir con el régimen jurídico - derechos y deberes - establecidos en la legislación básica estatal y la LSENPC.

TÍTULO IV. DETERMINACIONES SECTORIALES

Artículo 22. Accesibilidad Universal y Eficiencia Energética

1. Será posible ocupar las superficies de espacios libre o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público, sin que computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.
2. Asimismo, tampoco computará aquellos espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:
 - A) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
 - B) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
 - C) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
 - D) La realización de obras en zonas comunes que logren reducir, al menos en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

Artículo 23. Afección Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento

Todas las actuaciones, tanto de índole pública como privada, que se desarrollen al amparo del presente Documento que afecten a las áreas objeto de protección, tales como zonas de dominio público, servidumbre y afección, habrán de observar lo dispuesto en los artículos 24 y siguientes de la *Ley 9/1991, de Carreteras Canarias y su Reglamento (Reglamento de Carreteras Canarias aprobado por Decreto 131/1995, de 11 de mayo)*, o la que en su caso la sustituya.

Artículo 24. Costas

El suelo incluido en el ámbito territorial de actuación de la presente MM se encuentra dentro de la zona de influencia, por lo que se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 30 de la *Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas* y concordantes del *Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas*, o la que en su caso la sustituya.

Artículo 25. Telecomunicaciones

Habrà de darse cumplimiento a las principales consideraciones de carácter general contenidas en la *Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones*, o la que en su caso la sustituya.

Artículo 26. Aviación civil

Conforme a lo dispuesto al artículo 8 del *Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas*: la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 m sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de las aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento y en los instrumentos de ejecución material que los desarrollen.

TÍTULO V. MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES EN EL MEDIO AMBIENTE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN DEL PAISAJE

SECCIÓN 1ª. Medidas a adoptar en la parte sureste del ámbito de actuación: suelo fértil sin cultivar

Artículo 27. Medidas a adoptar

1. En esta área se deberá contemplar la retirada de las tierras con potencial de aprovechamiento agrícola para su reutilización bien en las obras de ajardinamiento o bien en explotaciones agrícolas cercanas o en los huertos urbanos.
2. El depósito temporal de estas tierras se llevará a cabo preferentemente en las parcelas calificadas como zona verde, procediendo el depositario de las mismas a su mantenimiento en condiciones adecuadas hasta que puedan ser reutilizadas.

SECCIÓN 2ª. Medidas a integrar en las obras de urbanización y en los proyectos de edificación

Artículo 28. Proyecto de Jardinería y Biodiversidad

En los proyectos de urbanización a llevar a cabo para que las parcelas adquieran la condición de solar incorporará a modo de anexo, documento en que se refleje las especies a utilizar, el sistema de riego requerido y demás características técnicas que propicien una regeneración de la biodiversidad existente.

Artículo 29. Riego de zonas verdes

1. Se fomentará la recogida de aguas pluviales en las cubiertas y terrazas de las edificaciones, así como en la urbanización, a través del empleo de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS). Estas aguas se reutilizarán para el riego de las zonas ajardinadas.
2. Se promoverá con igual fin la reutilización de las aguas grises, para lo cual se permitirá la implementación de sistemas de depuración natural.

SECCIÓN 3ª. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente por la aplicación de la MM del planeamiento, tomando en consideración el cambio climático

Artículo 30. Medidas preventivas

Se propone una vigilancia ambiental temprana que aborde toda la normativa sectorial para la verificación en los momentos de ejecución y evitar así defectos y errores que puedan afectar a las terminaciones de cada una de las unidades de cada proyecto de edificación.

Artículo 31. Medidas correctoras

1. Medidas para mitigar la afección por ruidos:
 - A) Disminución del ruido mediante el aislamiento acústico por medio de elementos constructivos: Esta medida se centra en la urbanización conjunta del suelo residencial, para las edificaciones de viviendas en bloque de protección oficial (V.P.O.). Se adoptarán las siguientes:
 - 1) Acondicionamiento acústico de la zona, colocando material absorbente en las construcciones, de manera que eliminen las ondas reflejadas que contribuyen a aumentar el ruido y por medio de la colocación de pantallas vegetales que eviten la localización visual del origen de los ruidos, de esta manera se consigue disipar la focalización de ruidos por parte de la población cercana o por los peatones de la zona.

- 2) Implantación de pavimentos fonoabsorbentes a fin de contribuir a la disminución de las afecciones por ruidos.
 - 3) En las fases de renovación del pavimento de los viales ya existentes, se recomienda la utilización de pavimentos fonoabsorbentes en los tramos de mayor intensidad de vehículos, fundamentalmente en las calles Damasco y Gazmira.
- B) Disminución del ruido mediante el aislamiento acústico por medio de elementos vegetales:
- 1) Se propone el fomento del arbolado y arbustos en todas las zonas ajardinadas de Loma de Pino Seco, particularmente en los espacios situados entre los viales y las edificaciones.
 - 2) Instalación de una barrera vegetal en los límites de la parcela F53-59 si la anchura de las aceras y el retranqueo de las edificaciones lo permitiera.
 - 3) En los viales de entrada por la C/Gazmira, como de salida del edificio y su enlace con la C/Damasco, se propone que la mediana existente en la calle Damasco en el tramo comprendido entre la rotonda de acceso y el IES Arguineguín sea ampliada en anchura suficiente como para realizar una plantación de una pantalla vegetal con elementos arbóreos que sirva para atenuar los niveles sonoros y que a la vez proporcione sombra y aporte una estética más agradable a ese tramo de vía principal. Este ensanche en la zona central supone el reajuste espacial y de dimensiones de los carriles existentes en cada sentido, de manera que permanezca siempre un carril para los vehículos y el resto del espacio sea destinado a la ampliación de la anchura de las aceras, la creación de un carril bici en cada sentido y el ensanche necesario para ampliar la mediana y poder ocuparla con una barrera arbolada.
 - 4) La introducción de elementos de jardinería en alcorques y parterres junto a la escalinata y/o rampa en la C/ Chicago como lugar de acceso peatonal a la plaza pública desde la Avenida de Los Canarias.
 - 5) La introducción de jardines verticales en los paramentos que pudieran ser propicios para su implantación.

6) La introducción de elementos arbóreos de sombra como medida complementaria a la construcción de las pérgolas en los espacios libres. Entre las especies de sombra, se proponen las siguientes de crecimiento rápido y adaptadas a ambientes secos y de escasos requerimientos:

- a) *Celtis australis*.
- b) *Cercis siliquastrum*.
- c) *Melia azederach*.
- d) *Platanus hispanica*.
- e) *Catalpa bignoides*.
- f) *Prunus cerasifera pisardii*.
- g) *Sophora japonica*.
- h) *Tipuana tipu*.
- i) *Acer campestre*.
- j) *Acer negundo*.
- k) *Morus alba fruitless* (sin moras).
- l) *Koelreuteria paniculata*.

2. Medidas para mitigar las afecciones al paisaje:

- A) Para el caso de las edificaciones, tanto los materiales a emplear como las terminaciones de los edificios deben estar acordes con el entorno, evitándose en todo momento formas, geometrías y coloraciones discordantes con el ámbito de esta localidad (Arguineguín).
- B) Los elementos vegetales a utilizar en la jardinería, tanto de parterres como árboles han de ser cuidadosamente elegidos para que cumplan adecuadamente la función que se les asigne a cada grupo de plantas. Se seguirán criterios de coloración y textura apropiada para las plantas de jardín y tamaños y formas apropiadas para los árboles de sombra.

3. Medidas en relación al cambio climático

- A) Se propone que el Ayuntamiento de Mogán formule e instaure políticas de desarrollo sostenible incluyendo estrategias ambientales de fácil implementación mediante programas o proyectos concretos de absorción del CO₂ en los diferentes entornos urbanos del municipio.

Artículo 32. Propuestas de movilidad sostenible

1. Adecuación de los itinerarios peatonales: se debe fomentar la movilidad peatonal por medio de la adecuación de itinerarios peatonales eliminando posibles barreras arquitectónicas y generando espacios prioritarios para el peatón.
2. Medidas de mitigación del tráfico: desarrollar actuaciones sobre las vías principales donde los flujos de tráfico sean orientados de manera efectiva, evitando que los vehículos se puedan dirigir hacia zonas residenciales.
3. Priorización del espacio para el peatón y modos sostenibles: en las áreas residenciales, es necesario desarrollar actuaciones donde se recupere el espacio para el peatón, buscando reducir el tráfico de paso. Esto implica plantear medidas de reducción de la velocidad de circulación, mediante la utilización de desvíos de trayectorias, mediante la utilización de barreras (jardines, aparcamientos) que desmotiven la utilización de estos viarios; el diseño de calles semipeatonales.
4. Movilidad óptima de las entradas y salidas al futuro edificio de aparcamientos subterráneos. Se deberán establecer todas las medidas oportunas que permitan un movimiento fluido del tráfico hacia las entradas y salidas del aparcamiento, buscando fórmulas de penalización para aquellos vehículos que opten por desplazarse por las áreas residenciales adyacentes.

Artículo 33. Otras medidas

1. No se utilizarán especies vegetales con potencial invasor ni dañinas para la salud.
2. Se seguirán los criterios establecidos en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el catálogo español de especies exóticas invasoras. (BOE nº 185, de 3 de agosto de 2013 / <https://www.boe.es/buscar/pdf/2013/BOE-A-2013-8565-consolidado.pdf>), modificado por el Real Decreto 216/2019, de 29 de marzo, por el que se aprueba la lista de especies exóticas invasoras preocupantes para la región ultraperiférica de las Islas Canarias y por el que se modifica el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras. (<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2019-4675>). De igual modo, y a modo de recomendación, se consultará la base de datos de especies exóticas invasoras del Gobierno de Canarias, a los efectos de desestimar aquellas que presenten un potencial invasor en nuestro territorio.

SECCIÓN 4ª. Medidas previstas para el seguimiento ambiental de las actuaciones en el ámbito del sector SAU Polígono 18

Artículo 34. Medidas previstas para el seguimiento ambiental de las actuaciones en el ámbito del sector SAU Polígono 18

1. Especial vigilancia desde los recursos y herramientas de la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Mogán de los efectos previsibles de la ordenación sobre aspectos ambientales en el ámbito de las parcelas municipales señaladas anteriormente.
2. Derivar el análisis continuado de la incidencia ambiental en el desarrollo efectivo tanto de los proyectos de ejecución de las viviendas y dotaciones, para una adecuada gestión de los riesgos y efectos no previstos.
3. Garantizar la identificación y aplicación de las medidas ambientales durante el desarrollo de las actuaciones. De acuerdo a ello se establecen los siguientes indicadores de referencia en cuanto a las previsiones planteadas en este DAE y sus medidas:
 - A) Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento y tratamiento del agua consumida por la población usuaria de la urbanización.
 - B) Situación de restricción de emisiones de sustancias contaminantes y potencialmente alteradoras de las condiciones de calidad del aire como consecuencia de las obras en las dos zonas de actuación, así como de la intensidad del tráfico viario.
 - C) Situación de plena capacidad de la infraestructura general de recogida, gestión y tratamiento de residuos generados por el desarrollo de las nuevas viviendas V.P.O. y por la población usuaria de las dotaciones asociadas.
 - D) Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento de energía eléctrica consumida por la población usuaria de la urbanización y de las nuevas instalaciones señaladas anteriormente.

- E) Adecuación de los inmuebles para el potencial abastecimiento energético mediante fuentes alternativas (instalación de paneles fotovoltaicos en zonas propicias).
- F) Situación de plena capacidad de la infraestructura viaria con respecto a los usos previstos y desarrollados.
- G) Coherencia óptima con los instrumentos de planeamiento jerárquicamente superiores.
- H) Para el seguimiento de los aspectos señalados anteriormente durante la ejecución de las obras necesarias de cada proyecto, el Ayuntamiento de Mogán como promotor del desarrollo de esta medida establecerá un programa de seguimiento ambiental. Este consistirá en:
 - 1) Llevar a cabo un seguimiento directo y constante, a través de una red de vigilancia, de todas aquellas fases de las obras de cada edificación que dispongan de condicionado ambiental, de manera que se garantice el cumplimiento de las medidas de protección ambiental prescritas.
 - 2) Verificar la correcta aplicación de las medidas de prevención y corrección de impactos ambientales.
 - 3) Dictaminar la bondad de las valoraciones previstas en la Evaluación Ambiental Estratégica de modo que se determine el grado de certeza entre las afecciones reales y las previstas en el proyecto.
4. Este programa de seguimiento deberá establecer un sistema de verificación ambiental para el adecuado cumplimiento de las medidas previstas; para ello, se contará en el equipo de trabajo con un técnico ambiental que supervise el seguimiento y verificación del cumplimiento de las medidas ambientales establecidas en cada una de las actuaciones de las obras proyectadas y a ejecutar.

2.2. Resumen de Ordenanzas Específicas

A continuación, se presenta una tabla síntesis que abarca los parámetros de ordenación de las parcelas que forman parte del Polígono 18 de las NN.SS. de Mogán.

En el apartado 2.5. Anexo Fichero Urbanístico: Ordenanzas Específicas por parcelas, se concretan las determinaciones de ordenación de cada una de las parcelas, de forma pormenorizada. En dicho documento se hace referencia a este cuadro resumen en el caso de que varias parcelas con parámetros diferentes se agrupen en la misma ficha, con el objetivo de simplificar la documentación técnica.

CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS ESPECÍFICAS						
Situación de hecho	Código (nº)	Uso	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Superficie edificable (m²)	Ocupación (%)
No Edificada	V2	Res. Unifamiliar	371,07	0,420	156,00	42%
No Edificada	V3	Res. Unifamiliar	575,56	0,420	242,00	42%
No Edificada	V4	Res. Unifamiliar	465,46	0,350	163,00	35%
No Edificada	V5	Res. Unifamiliar	593,86	0,354	210,00	35%
No Edificada	V6	Res. Unifamiliar	450,18	0,351	158,00	35%
No Edificada	V7	Res. Unifamiliar	450,00	0,351	158,00	35%
No Edificada	V8	Res. Unifamiliar	450,00	0,351	158,00	35%
No Edificada	V9	Res. Unifamiliar	450,00	0,351	158,00	35%
No Edificada	V10	Res. Unifamiliar	450,00	0,351	158,00	35%
No Edificada	V11	Res. Unifamiliar	450,00	0,351	158,00	35%
No Edificada	V12	Res. Unifamiliar	450,00	0,351	158,00	35%
No Edificada	V13	Res. Unifamiliar	450,00	0,351	158,00	35%
No Edificada	V14	Res. Unifamiliar	450,00	0,351	158,00	35%
No Edificada	V15	Res. Unifamiliar	450,00	0,351	158,00	35%
No Edificada	V16	Res. Unifamiliar	450,00	0,351	158,00	35%
No Edificada	V17	Res. Unifamiliar	450,00	0,351	158,00	35%
No Edificada	V18	Res. Unifamiliar	450,00	0,351	158,00	35%
No Edificada	V19	Res. Unifamiliar	450,00	0,351	158,00	35%
No Edificada	V20	Res. Unifamiliar	450,00	0,351	158,00	35%
No Edificada	V21	Res. Unifamiliar	450,00	0,351	158,00	35%
No Edificada	V22	Res. Unifamiliar	588,07	0,350	206,00	35%
No Edificada	V23	Res. Unifamiliar	368,88	0,545	201,00	35% (17,5% 2ªP)
No Edificada	V24	Res. Unifamiliar	325,46	0,492	160,00	35% (17,5% 2ªP)
No Edificada	V25	Res. Unifamiliar	342,43	0,473	162,00	35% (17,5% 2ªP)
No Edificada	V26	Res. Unifamiliar	345,56	0,463	160,00	35% (17,5% 2ªP)
No Edificada	V27	Res. Unifamiliar	480,07	0,487	234,00	35% (17,5% 2ªP)
No Edificada	V28	Res. Unifamiliar	419,35	0,522	219,00	35% (17,5% 2ªP)
Subtotal			12.075,95		4.641,00	
No Edificada	B0	Res. Bloque	1.587,39	2,129	3.380,00	60% (33% A)
No Edificada	B1	Res. Bloque	2.211,09	1,922	4.250,00	60% (33% A)
Edificada	B2	Res. Bloque	2.468,15	2,099	5.180,00	80% (33% A)
Edificada	B3	Res. Bloque	2.453,72	2,021	4.960,00	80% (33% A)
No Edificada	B4	Res. Bloque	2.959,71	2,115	6.260,00	60% (33% A)
No Edificada	B5	Res. Bloque	2.851,34	2,020	5.760,00	60% (33% A)
No Edificada	B6	Res. Bloque	4.863,76	1,205	5.859,00	35% (21% A)
Edificada	B7N	Res. Bloque	5.964,87	1,059	6.318,00	35% (21% A)
Edificada	B8	Res. Bloque	1.838,22	1,254	2.306,00	35% (21% A)
No Edificada	B9	Res. Bloque	3.277,48	1,223	4.007,00	35% (21% A)
No Edificada	B10	Res. Bloque	1.997,16	0,902	1.802,00	35% (21% A)
No Edificada	B11	Res. Bloque	1.715,96	0,917	1.574,00	35% (21% A)
Edificada	B12	Res. Bloque	1.880,91	0,910	1.711,00	35% (21% A)
Subtotal			36.069,76		53.367,00	

Situación de hecho	Código (nº)	Uso	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Superficie edificable (m²)	Ocupación (%)
Edificada	F1	Res. Hilera	140,94	1,419	200,00	100%
Edificada	F2	Res. Hilera	141,56	1,272	180,00	100%
Edificada	F3	Res. Hilera	119,09	1,511	180,00	100%
Edificada	F4	Res. Hilera	117,78	1,528	180,00	100%
Edificada	F5	Res. Hilera	154,13	1,168	180,00	100%
Subtotal			673,50		920,00	

Edificada	F6	Res. Autoconst.	120,40	0,831	100,00	53%
Edificada	F7	Res. Autoconstr.	120,40	0,831	100,00	53%
Edificada	F8	Res. Autoconstr.	120,40	0,831	100,00	53%
Edificada	F9	Res. Autoconstr.	120,40	0,831	100,00	53%
Edificada	F10	Res. Autoconstr.	120,40	0,831	100,00	53%
Edificada	F11	Res. Autoconstr.	120,40	0,831	100,00	53%
Edificada	F12	Res. Autoconstr.	120,40	0,831	100,00	53%
Edificada	F13	Res. Autoconstr.	120,40	0,831	100,00	53%
Edificada	F14	Res. Autoconstr.	120,40	0,831	100,00	53%
Edificada	F15	Res. Autoconstr.	120,40	0,831	100,00	53%
Edificada	F16	Res. Autoconstr.	120,40	0,831	100,00	53%
Edificada	F17	Res. Autoconstr.	120,40	0,831	100,00	53%
Edificada	F18	Res. Autoconstr.	120,40	0,831	100,00	53%
Edificada	F19	Res. Autoconstr.	120,40	0,831	100,00	53%
Edificada	F20	Res. Autoconstr.	120,85	0,827	100,00	53%
Edificada	F21	Res. Autoconstr.	120,60	0,829	100,00	53%
Edificada	F22	Res. Autoconstr.	120,36	0,831	100,00	53%
Edificada	F23	Res. Autoconstr.	120,12	0,833	100,00	53%
Edificada	F24	Res. Autoconstr.	121,36	0,824	100,00	53%
Edificada	F25	Res. Autoconstr.	119,10	0,840	100,00	53%
Edificada	F26	Res. Autoconstr.	119,65	0,836	100,00	53%
Edificada	F27	Res. Autoconstr.	119,60	0,836	100,00	53%
Edificada	F28	Res. Autoconstr.	121,49	0,823	100,00	53%
Edificada	F29	Res. Autoconstr.	118,46	0,844	100,00	53%
Edificada	F30	Res. Autoconstr.	119,38	0,838	100,00	53%
Edificada	F31	Res. Autoconstr.	120,29	0,831	100,00	53%
Edificada	F32	Res. Autoconstr.	122,67	0,815	100,00	53%
Edificada	F33	Res. Autoconstr.	123,68	0,809	100,00	53%
Edificada	F34	Res. Autoconstr.	129,27	0,774	100,00	53%
Edificada	F35	Res. Autoconstr.	139,59	0,716	100,00	53%
Edificada	F36	Res. Autoconstr.	139,51	0,717	100,00	53%
Edificada	F37	Res. Autoconstr.	129,13	0,774	100,00	53%
Edificada	F38	Res. Autoconstr.	123,39	0,810	100,00	53%
Edificada	F39	Res. Autoconstr.	120,53	0,830	100,00	53%
Edificada	F40	Res. Autoconstr.	121,33	0,824	100,00	53%
Edificada	F41	Res. Autoconstr.	121,61	0,822	100,00	53%
Edificada	F42	Res. Autoconstr.	121,65	0,822	100,00	53%

Situación de hecho	Código (nº)	Uso	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Superficie edificable (m²)	Ocupación (%)
Edificada	F43	Res. Autoconstr.	123,70	0,808	100,00	53%
Edificada	F44	Res. Autoconstr.	120,72	0,828	100,00	53%
Edificada	F45	Res. Autoconstr.	121,77	0,821	100,00	53%
Edificada	F46	Res. Autoconstr.	122,81	0,814	100,00	53%
Edificada	F47	Res. Autoconstr.	116,27	0,860	100,00	53%
Edificada	F48	Res. Autoconstr.	114,94	0,870	100,00	53%
Edificada	F49	Res. Autoconstr.	118,90	0,841	100,00	53%
Edificada	F50	Res. Autoconstr.	118,81	0,842	100,00	53%
Edificada	F51	Res. Autoconstr.	120,75	0,828	100,00	53%
Edificada	F52	Res. Autoconstr.	119,78	0,835	100,00	53%
No Edificada	F53-59	Res. Bloque	906,09	2,014	1.825,00	80%
No Edificada						
No Edificada						
No Edificada						
No Edificada						
No Edificada						
No Edificada						
Edificada	F60	Res. Autoconstr.	115,20	0,868	100,00	53%
Edificada	F61	Res. Autoconstr.	111,82	0,894	100,00	53%
Edificada	F62	Res. Autoconstr.	107,04	0,934	100,00	53%
Edificada	F63	Res. Autoconstr.	105,43	0,948	100,00	53%
Edificada	F64	Res. Autoconstr.	134,37	0,744	100,00	53%
Edificada	F65	Res. Autoconstr.	128,06	0,781	100,00	53%
Edificada	F66	Res. Autoconstr.	136,45	0,733	100,00	53%
Edificada	F67	Res. Autoconstr.	129,14	0,774	100,00	53%
Edificada	F68	Res. Autoconstr.	119,97	0,834	100,00	53%
Edificada	F69	Res. Autoconstr.	119,99	0,833	100,00	53%
Edificada	F70	Res. Autoconstr.	120,01	0,833	100,00	53%
Edificada	F71	Res. Autoconstr.	120,04	0,833	100,00	53%
Edificada	F72	Res. Autoconstr.	175,50	0,570	100,00	53%
Edificada	F73	Res. Autoconstr.	129,78	0,771	100,00	53%
Edificada	F74	Res. Autoconstr.	200,04	0,500	100,00	53%
Edificada	F75	Res. Autoconstr.	121,54	0,823	100,00	53%
Edificada	F76	Res. Autoconstr.	125,47	0,797	100,00	53%
Edificada	F77	Res. Autoconstr.	123,12	0,812	100,00	53%
Edificada	F78	Res. Autoconstr.	121,80	0,821	100,00	53%
Edificada	F79	Res. Autoconstr.	122,50	0,816	100,00	53%
Edificada	F80	Res. Autoconstr.	123,20	0,812	100,00	53%
Edificada	F81	Res. Autoconstr.	121,88	0,820	100,00	53%
Edificada	F82	Res. Autoconstr.	119,57	0,836	100,00	53%
Edificada	F83	Res. Autoconstr.	120,27	0,831	100,00	53%
Edificada	F84	Res. Autoconstr.	121,97	0,820	100,00	53%
Edificada	F85	Res. Autoconstr.	122,65	0,815	100,00	53%
Edificada	F86	Res. Autoconstr.	118,36	0,845	100,00	53%

Situación de hecho	Código (nº)	Uso	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie edificable (m ²)	Ocupación (%)
Edificada	F87	Res. Autoconstr.	120,04	0,833	100,00	53%
Edificada	F88	Res. Autoconst.	119,73	0,835	100,00	53%
Edificada	F89	Res. Autoconstr.	119,59	0,836	100,00	53%
Edificada	F90	Res. Autoconstr.	118,63	0,843	100,00	53%
Edificada	F91	Res. Autoconstr.	119,65	0,836	100,00	53%
Edificada	F92	Res. Autoconstr.	120,67	0,829	100,00	53%
Edificada	F93	Res. Autoconstr.	119,71	0,835	100,00	53%
Edificada	F94	Res. Autoconstr.	117,77	0,849	100,00	53%
Edificada	F95	Res. Autoconstr.	118,78	0,842	100,00	53%
Edificada	F96	Res. Autoconstr.	120,84	0,828	100,00	53%
Edificada	F97	Res. Autoconstr.	121,94	0,820	100,00	53%
Edificada	F98	Res. Autoconstr.	118,09	0,847	100,00	53%
Edificada	F99	Res. Autoconstr.	120,18	0,832	100,00	53%
Edificada	F100	Res. Autoconst.	120,30	0,831	100,00	53%
Edificada	F101	Res. Autoconst.	121,06	0,826	100,00	53%
Edificada	F102	Res. Autoconstr.	116,94	0,855	100,00	53%
Edificada	F103	Res. Autoconstr.	118,72	0,842	100,00	53%
Edificada	F104	Res. Autoconstr.	118,53	0,844	100,00	53%
Edificada	F105	Res. Autoconstr.	126,04	0,793	100,00	53%
Edificada	F106	Res. Autoconstr.	124,41	0,804	100,00	53%
Edificada	F107	Res. Autoconstr.	126,43	0,791	100,00	53%
Edificada	F108	Res. Autoconstr.	121,92	0,820	100,00	53%
Edificada	F109	Res. Autoconstr.	118,71	0,842	100,00	53%
Edificada	F110	Res. Autoconstr.	117,48	0,851	100,00	53%
Edificada	F111	Res. Autoconstr.	119,22	0,839	100,00	53%
Edificada	F112	Res. Autoconstr.	120,94	0,827	100,00	53%
Edificada	F113	Res. Autoconstr.	116,77	0,856	100,00	53%
Edificada	F114	Res. Autoconst.	122,67	0,815	100,00	53%
Edificada	F115	Res. Autoconstr.	118,63	0,843	100,00	53%
Edificada	F116	Res. Autoconstr.	120,57	0,829	100,00	53%
Edificada	F117	Res. Autoconstr.	120,51	0,830	100,00	53%
Edificada	F118	Res. Autoconstr.	145,20	0,689	100,00	53%

Situación de hecho	Código (nº)	Uso	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Superficie edificable (m²)	Ocupación (%)
Edificada	F119	Res. Autoconst.	143,57	0,697	100,00	53%
Edificada	F120	Res. Autoconst.	121,85	0,821	100,00	53%
Edificada	F121	Res. Autoconst.	118,84	0,841	100,00	53%
Edificada	F122	Res. Autoconst.	117,80	0,849	100,00	53%
Edificada	F123	Res. Autoconst.	119,74	0,835	100,00	53%
Edificada	F124	Res. Autoconst.	121,68	0,822	100,00	53%
Edificada	F125	Res. Autoconst.	117,68	0,850	100,00	53%
Edificada	F126	Res. Autoconst.	119,08	0,840	100,00	53%
Edificada	F127	Res. Autoconst.	115,97	0,862	100,00	53%
Edificada	F128	Res. Autoconst.	117,06	0,854	100,00	53%
Edificada	F129	Res. Autoconst.	111,06	0,900	100,00	53%
Edificada	F130	Res. Autoconst.	107,73	0,928	100,00	53%
Edificada	F131	Res. Autoconst.	113,61	0,880	100,00	53%
Edificada	F132	Res. Autoconst.	111,54	0,897	100,00	53%
Edificada	F133	Res. Autoconst.	116,45	0,859	100,00	53%
Edificada	F134	Res. Autoconst.	113,04	0,885	100,00	53%
Edificada	F135	Res. Autoconst.	118,20	0,846	100,00	53%
Edificada	F136	Res. Autoconst.	105,62	0,947	100,00	53%
Edificada	F137	Res. Autoconst.	108,95	0,918	100,00	53%
Edificada	F138	Res. Autoconst.	125,46	0,797	100,00	53%
Edificada	F139	Res. Autoconst.	117,15	0,854	100,00	53%
Edificada	F140	Res. Autoconst.	116,28	0,860	100,00	53%
Edificada	F141	Res. Autoconst.	110,99	0,901	100,00	53%
Edificada	F142	Res. Autoconst.	106,35	0,940	100,00	53%
Edificada	F143	Res. Autoconst.	111,17	0,900	100,00	53%
Subtotal			16.816,47		15.003,00	
Edificada	ZC	Centro Comercial	4.188,86	1,038	4.347,00	75%
Subtotal			4.188,86		4.347,00	

Situación de hecho	Código (nº)	Uso	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Superficie edificable (m²)	Ocupación (%)
Edificada	C.C. SOCIAL	Actividades Sociales	2.114,54	1,544	3.265,00	80%
Edificada	ZE	Escolar	11.780,63	0,425	5.005,00	50%
No Edificada	ZD	Deportivo	2.672,82	1,010	2.700,00**	90%
No Edificada	ZCS	Cultural y Social	1.656,47	1,268	2.100,00**	65%
Subtotal			18.224,46		13.070,00	
Ejecutada parcialmente	ZV1 (anexa a C.C. Social)	Zona Verde	10.930,24	-	500,00*	25% (100% B.R.)*
No Ejecutada	ZV2 (extremo norte)	Zona Verde	5.573,27	-	500,00*	25% (100% B.R.)*
No Ejecutada	EL (anexa a B4, B5, B6)	Plaza	883,50	-	220,88*	25% (100% B.R.)*
No Ejecutada	AJ (anexa a A. Canarias, este)	Área de Juego	602,88	-	150,72*	25% (100% B.R.)*
No Ejecutada	AJ (anexa a A. Canarias, oeste)	Área de Juego	238,63	-	59,66*	25% (100% B.R.)*
No Ejecutada	AJ (anexa a F60)	Área de Juego	592,32	-	148,08*	25% (100% B.R.)*
No Ejecutada	AJ (anexa a B0)	Área de Juego	242,75	-	60,69*	25% (100% B.R.)*
No Ejecutada	AJ (anexa a B1)	Área de Juego	201,42	-	50,36*	25% (100% B.R.)*
Ejecutada	AJ (anexa a B7N)	Área de Juego	85,05	-	21,26*	25% (100% B.R.)*
Ejecutada	AJ (anexa a F05)	Área de Juego	110,05	-	27,51*	25% (100% B.R.)*
Subtotal			19.460,11		1.739,15*	
TOTAL USOS LUCRATIVOS Y DOTACIONES			107.509,11		93.087,15	

* Determinaciones provenientes de las Ordenanzas Provisionales Municipales relativas a Zonas Libres.

** Superficie edificable necesaria para albergar las edificaciones de los proyectos municipales, recogidos en la Memoria Informativa.

2.3. Ordenanzas Generales de Urbanización

2.3.1. Servicios urbanos mínimos

Los servicios urbanos mínimos exigibles a efectos de concesión de licencias de edificación son los de pavimentación, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de pluviales y residuales, suministro de Energía eléctrica y alumbrado público.

En el Proyecto de Urbanización será obligatorio incluir la canalización subterránea para el establecimiento del servicio telefónico, el tratamiento de los cruces públicos y los ajardinamientos.

2.3.2. Abastecimiento de agua

En el Proyecto de Urbanización, acondicionamiento o edificación que fuere necesario, las provisiones mínimas para el cálculo de la dotación total de agua se harán en base a los dos sumandos siguientes:

1. Agua potable para uso doméstico con un mínimo de 175 litros/habitante y día.
2. Agua para riegos, piscinas y otros usos dependiendo de las características de la ordenación.

La dotación total resultante no será inferior a 20 lt/hab/día, debiendo quedar garantizadas las condiciones de suministro, potabilidad e higiene.

La capacidad total de los depósitos, (aljibes colectivos o depósitos individuales en cada caso), se atenderá a un mínimo de poder cubrir las necesidades de tres días de consumo.

2.3.3. Evacuación de residuales y pluviales

El caudal a considerar para el estudio del alcantarillado y saneamiento será calculado para la dotación de aguas en lo que se refiere a agua negras, excepto lo previsto para riego. En todo caso nunca será inferior a 200 lt/hab/día . El vertido a cauce público, si existiera, o la entrega a aguas residuales se adaptará a lo dispuesto en el Reglamento de actividades molestas , insolubres, nocivas y peligrosas de Presidencia de Gobierno y como complemento a lo previsto en la NTE IS e ISD del ya desaparecido Ministerio de la Vivienda.

Se fomentará la transformación de la red actual de unitaria a separativa, de manera progresiva en el tiempo.

2.3.4. Suministro de energía eléctrica

Tanto los consumos domésticos mínimos como las condiciones de la instalación se atenderán a lo dispuesto en el Reglamento de Baja Tensión, y todo lo referente a casetas de transformación al Reglamento de Estaciones de Transformación.

2.3.5. Alumbrado público

El nivel de iluminación, medido sobre la calzada se fijará de acuerdo con el tipo de intensidad del tránsito y por el grado de reflexión del recubrimiento de la calzada.

Atendiéndose a los standars normalmente utilizados y avalados por la experiencia, sería:

Tipo de vía	Nivel medio de iluminación
Distribuidora principal	22 lux
Distribuidora normal	15 lux
Servicio	10 lux

La uniformidad es junto al nivel de iluminación una importante característica del alumbrado público, debiendo evitarse sobre el pavimento las marchas alternativas de luz y sombras.

La relación entre iluminación máxima y mínima no deberá pasar de 6 para vías principales y secundarias, ni de 8 para las colectoras o de reparto de grupos de edificios.

Una uniformidad suficiente deberá conseguirse en las calles colectoras y de reparto con colocación de las luminarias en cordón a un sólo lado de la calzada y con altura aproximada al techo de aquella. La relación entre la altura y la separación de los puntos de luz debe ser de 1:2 a 1:3 para las lámparas concentradoras y de 1:3 a 1:4 para las dispersoras.

2.3.6. Pavimentación

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiéndose emplear en toda la red viaria el acabado de hormigón asfáltico.

2.3.7. Plantaciones

Plantaciones de arbolado y jardinería. Los espacios libres resultantes, tanto públicas como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, aceras, calles, plazas, sendas, aparcamientos, etc. o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños. Su ejecución requerirá la presentación de un proyecto de Jardinería y Biodiversidad, redactado por un equipo técnico especializado.

Las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles, paseos y plazas se efectuarán con el espacio necesario que permita su suficiente desarrollo.

En todo caso, habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos, intentándose al máximo el empleo de especies autóctonas, de escasa demanda hídrica y mínimo mantenimiento. Se reducirá la superficie de césped, pudiendo alcanzar como máximo el 15% de las áreas ajardinadas.

En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenado y compactado el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo, admitiéndose la construcción de aceras debidamente dispuestas para desaguar las aguas pluviales.



Vista del estado actual la urbanización ejecutada, en su extremo este, donde se localizan varias de las parcelas residenciales V.
Fuente: LPA Studio.

En estas zonas deberá colocarse un número suficiente de bancos y de elementos generadores de sombra, ya sean árboles u otros tipo pérgola.

Los taludes existentes no sobrepasarán las pendientes del 33 por 100 y se tratarán con jardinería, escogiéndose las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso.

En caso de mayores pendientes se permitirá la construcción de terrazas que no sobrepasen dicho 33%, o de muros ecológicos, en cuyo caso no habrá límite porcentual.

2.3.8. Huertos urbanos

En los espacios libres de parcelas residenciales se permitirá la implantación de huertos urbanos y otras instalaciones que propicien la cohesión social: áreas de juego, deportivas y zonas ajardinadas.

2.3.9. Género: seguridad

Los espacios libres públicos y privados se diseñarán garantizando la percepción de seguridad, a través de la iluminación y la máxima visibilidad. Se evitará para ello la colocación de elementos opacos de más de 1,50 m de altura, o la disposición de fachadas ciegas.

Se fomentará el uso social en los espacios no ocupados por la edificación en las parcelas, para reducir las zonas sin actividad.

2.4. Ordenanzas Generales de Edificación

2.4.1. Definición

Son aquellas que regulan la edificación del suelo de una forma general para todo el ámbito del Planeamiento.

2.4.2. Clasificación

Se divide en:

- Normas generales de Uso.
- Normas generales de Volumen.
- Normas generales de Higiene.
- Normas generales de Estética.

2.4.3. Normas Generales de Uso

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos dentro del perímetro del Plan:

- **Uso Residencial:** Residencial unifamiliar, Residencial en hilera, Residencial autoconstrucción, Residencial en bloque.
- **Uso Terciario:** Comercial y Oficinas.
- **Uso Comunitario:** Zonas Libres de Uso Público, Deportivo, Cultural, Asistencial, Social y Religioso.
- **Uso Infraestructuras:** Garajes y aparcamientos.
- **Uso Industrial:** Talleres de artesanía.

2.4.3.1. Uso Residencial

- **Definición**
Edificaciones unifamiliares y plurifamiliares, o parte de ellas, destinadas a la residencia de personas físicas de forma permanente.
- **Dimensionado de las piezas e instalaciones**
Tanto las dimensiones mínimas de las piezas que componen la vivienda, como la capacidad de las redes interiores de los servicios de agua, energía y evacuación se ajustarán a lo estipulado en la reglamentación vigente dictada por los distintos departamentos ministeriales. Los edificios construidos a partir de la entrada en vigor de la presente Modificación Menor deberán diseñarse acorde con lo establecido en el *Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad*, y con el Código Técnico de la Edificación, no siendo de aplicación lo establecido en párrafos anteriores.

- **Patios de parcela**

Se dividen en patios interiores o cerrados y exteriores o abiertos a vías o espacios libres.

- **Dimensiones:** Los patios interiores tendrán de superficie en planta, la necesaria para poder inscribir en ellos un círculo de diámetro igual a 1/4 de la altura del muro frontero, contados a partir del suelo del piso más bajo al que alcanzan los huecos.

a) El diámetro de este círculo será como mínimo de 3,00 m.

Los patios exteriores o abiertos, tendrán una abertura mínima a fachada de 6,00 m y su fondo menor será de 1/3 de la abertura de fachada con un máximo de 3,00 m.

Los huecos en estos patios, se abrirán de tal forma que los existentes en paramentos enfrentados tendrá una distancia mínima de 4,50 m.

Los patios mancomunados en las medianerías de los edificios cumplirán todas las condiciones inherentes a los patios que se citan anteriormente. Para su aprobación se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se proyecta construir inscribiéndose en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de edificación.

Los edificios construidos a partir de la entrada en vigor de la presente Modificación Menor deberán diseñarse acorde con lo establecido en el *Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad*, y con el Código Técnico de la Edificación, no siendo de aplicación lo establecido en párrafos anteriores.

2.4.3.2. Uso Terciario

- **Definición**

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

- **Comercial:** corresponde a aquellos espacios relacionados con la compraventa de mercancías en los cuales se desarrollan actividades llevadas a cabo con ánimo de lucro, dirigidas a poner a disposición de la ciudadanía bienes, productos, servicios y mercancías.

- **Oficinas:** corresponde a aquellos 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, sean de titularidad pública o privada.

- **Situación de locales**

Los locales destinados a estos usos se sitúan siempre en la planta baja de las edificaciones de las manzanas con tolerancia de este tipo de uso.

Está permitido el aprovechamiento conjunto del sótano anejo a la planta baja.

- **Condiciones de los locales**

Los locales tendrán acceso directo a la vía pública y su altura se ajustará a la marcada en la Ordenación específica de la parcela o manzana en que se ubiquen.

Dispondrán siempre de cuarto de aseos, que estará separado, mediante un espacio intermedio en el que se podrá colocar el lavabo.

La ventilación e iluminación de los locales podrá ser natural o artificial, pudiendo obligar el Ayuntamiento como complemento de la Reglamentación específica para esta materia, a instalar dispositivos que permitan la renovación de aire previsto.

El resto de las instalaciones deberán cumplir toda la Reglamentación específica vigente.

2.4.3.3. Uso Comunitario

- **Definición**

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.

- **Zonas Libres de Uso Público**

- **Definición**

Comprende los espacios públicos de libre acceso con predominio de la vegetación, dedicados a zonas arboladas, parques, jardines, paseos, etc. y destinados al recreo y esparcimiento de la población o la formación de fajas de aislamiento entre zonas de usos distintos.

- **Condiciones de uso**

Aparte de los usos de esparcimiento al aire libre, características, de la zona, sólo se permiten las construcciones auxiliares destinadas a los usos culturales y recreativos no lucrativo, compatibles con el carácter público de la zona, quedan prohibidos todas las edificaciones que puedan desvirtuar el destino propio de la misma. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales Provisionales de Zonas Libres del Municipio, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia número 98, de fecha 14 de agosto de 2020.

- **Deportivo**

- **Definición**

En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares sean de carácter particular, oficial o comercial.

- **Cultural**

- **Definición**

El uso que corresponde a edificios de carácter público destinados al fomento y difusión de la cultura y a la enseñanza. En tal categoría entran las bibliotecas, museos, auditorios para conciertos y similares, escuelas y centros de enseñanza profesional.

- **Usos específicos**

Cuando las parcelas vayan señaladas con un uso cultural específico (tal y como "zona escolar"), sólo podrán realizarse edificios destinados a ese uso, salvo las tolerancias permitidas en las Ordenanzas relativas a la parcela en cuestión.

- **Asistencial**

- **Definición**

Es el uso que corresponde a edificios en los que se han de desarrollar actividades de tipo sanitario o similar.

- **Social**

- **Definición**

Es el uso que corresponde a edificios en los que se han de desarrollar actividades sociales o reunión, como centros de juventud, tercera edad, teatro, cines, salones de baile, café, locales de reunión de vecinos y similares.

- **Religioso**

- **Definición**

Es el uso que corresponde a edificios en los que se han de desarrollar actividades de culto o de carácter religioso, tales como Ermitas, Iglesias o Centros Parroquiales.

2.4.3.4. Uso Infraestructuras

- **Definición**

Los propios de los espacios ocupados por instalaciones materiales que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto necesario para el desarrollo de los usos.

- **Garajes y aparcamientos**

- **Definición**

Se denomina así a todo local o espacio destinado a la estancia de vehículos de motor.

- **Clasificación**

Se distinguen los siguientes tipos:

- En sótanos o plantas bajas de la edificación.
- En las bandas laterales de los viales.
- En lugares destinados específicamente a aparcamientos colectivos.

- **Condiciones de uso**

La utilización de un determinado local para garaje-aparcamiento así como su modificación estará sujeta a licencia municipal, previa solicitud presentada en el Ayuntamiento, además de someterse a comprobación.

La altura libre mínima no podrá ser menor de 2,25 m en ningún punto.

Se preferirá y por tanto se autorizará la mancomunidad de garajes entre distintos propietarios, con objeto de reducir el número de accesos.

- **Condiciones de los accesos**

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y las curvas del 15% medido por la línea media.

Las puertas del garaje se retranquearán un metro desde la línea de fachada.

Los edificios construidos a partir de la entrada en vigor de la presente Modificación Menor deberán diseñarse acorde con lo establecido en el *Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad*, y con el Código Técnico de la Edificación, no siendo de aplicación lo establecido en párrafos anteriores.

- **Ventilación e iluminación**

La ventilación podrá ser natural o artificial. En el caso de ser natural, la superficie de ventilación (suma de la superficie de los huecos), no será inferior a 1 m² por cada 100 m² de superficie, debiendo haber al menos dos huecos de ventilación situados en paramentos diferentes, con una superficie mínima de 1 m².

Se preverá siempre iluminación mediante lámparas eléctricas y en el caso de contar con instalación de energía, esta se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas y demás disposiciones del Ministerio de Industria.

Los edificios construidos a partir de la entrada en vigor de la presente Modificación Menor deberán diseñarse acorde con lo establecido en el *Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad*, y con el Código Técnico de la Edificación, no siendo de aplicación lo establecido en párrafos anteriores.

• **Instalaciones contra incendios**

Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios aprobados oficialmente en número y situación tal que corresponde uno por cada 500 m² de superficie del garaje-aparcamiento, como mínimo, o fracción de esta cifra si estuviera en distintas plantas.

No será necesario prever aparatos de extinción en los garajes-aparcamientos de menos de 50 m² de superficie, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de 1 m³ de capacidad y una pala para su lanzamiento.

Los edificios construidos a partir de la entrada en vigor de la presente Modificación Menor deberán diseñarse acorde con lo establecido en el *Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad*, y con el Código Técnico de la Edificación, no siendo de aplicación lo establecido en párrafos anteriores.

2.4.3.5. Uso Industrial

• **Definición**

Corresponde a aquellas actividades de escasa entidad industrial al servicio únicamente de la unidad vecinal generalmente enclavados en edificios de viviendas, sin que se produzcan molestias para las personas usuarias de éstas. Por ejemplo, talleres de artesanía.

• **Localización y condiciones**

Será obligatoria en planta baja con entrada directa desde el exterior. Deberán cumplir las mismas condiciones higiénico-sanitarias que las viviendas y deberán tener, como mínimo, un aseo con ducha por cada diez operarios.

2.4.4. Normas Generales de Volumen

A los efectos de la regulación de las condiciones que se fijan en las distintas zonas se establece las siguientes definiciones:

- **Parcela:** lote de terreno apto o no para la edificación.
- **Solar:** superficie de suelo urbano apto para la edificación y urbanizada, que cumple con lo dispuesto en el artículo 48 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*. En el caso de no cumplir las condiciones de esta Ordenanza se considera como inedificable y sujeto a reparcelación.
- **Parcela mínima:** el tamaño mínimo de parcela en la que se permite edificar, por razón de su superficie o de longitud de fachada.
- **Rasante:** se tomará siempre como rasante la línea de borde interior de la acera vinculada a la parcela. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes.
- **Alineación oficial de calle:** límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad privada.
- **Alineación de fachada:** límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones.
- **Alineación interior:** límite de la profundidad máxima de los edificios.
- **Retranqueo:** distancia desde el elemento más volado hasta la alineación de fachada, salvo que se trate de elementos decorativos (jardines, molduras, etc.) en su estricta medida.
- **Superficie cubierta:** superficie comprendida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas cualquiera que sea su función o destino.

No cuentan a estos efectos los forjados sobre espacios públicos (léase balcones, jardineras, etc., sobre aceras, pasos peatonales, etc.).

- **Ocupación máxima del solar:** porcentaje ocupado del terreno por la superficie cubierta.
 - **Edificabilidad cúbica y superficial:** aprovechamiento máximo del solar expresado en m³ de edificación/m² neto de solar y m² de edificación/m² neto de solar, respectivamente. Se corresponde con la suma de la superficie cubierta de cada una de las plantas.
 - **Altura de piso:** distancia en vertical desde el nivel del suelo al nivel del techo.
 - **Altura de la edificación:** la distancia desde el punto medio la línea de arranque de los muros sobre la acera hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano superior del último forjado. Se corresponde con la altura máxima.
 - **Las plantas diáfanas:** contarán como tales a efectos del número de ellas permitidas en cada ordenanza específica, contabilizándose a efectos del cálculo de la edificabilidad su volumen al 50%.
 - **Muros de cerca:** estos no podrán superar la altura de un metro, salvo que se justifiquen como muro de contención, del terreno natural, y su acabado deberá ejecutarse con materiales nobles (piedra, tirolesa, aparejo rústico, etc.).
 - **Vuelos:** cuerpos salientes respecto a la alineación de fachada, cuya anchura se regula en función del ancho de la calle. Se consienten por encima de la planta baja y siempre a más de 3,50 metros sobre la calle.
- La dimensión del saliente será como máximo del 10% del ancho de la calle a que dé frente y nunca sobrepasará de 1,50 m y en todo caso del ancho de la acera.
- **Construcciones permitidas por encima de la altura:** son los elementos que se sitúan por encima de la altura permitida. Únicamente se permiten las cajas de escaleras y/o ascensor, chimeneas, paneles solares y depósitos de agua. Ninguno de los elementos permitidos podrá elevarse más de 3 m sobre la altura permitida.



Vista del estado actual de algunas de las parcelas residenciales ejecutadas en la actualidad.
Fuente: LPA Studio.

Los depósitos de agua quedarán ocultos desde el exterior por lo que además de estar inscritos dentro del plano de 45° sobre la altura máxima de la edificación, estarán disimulados con elementos ligeros como celosías o similares, no permitiéndose elementos provisionales, como chapas de fibrocemento, latón o similares.

- **Sótanos y semisótanos:** son sótanos las piezas útiles que quedan en su totalidad más bajas que las rasantes y semisótanos las que únicamente, quedan más bajas parcialmente, y que no sobresalgan en ningún punto de la edificación en contacto con el terreno más de 1,50 m medidos a la parte inferior del forjado. Los sótanos se permiten en todo el ámbito de este Plan y los semisótanos en las zonas de que se especifica en estas Ordenanzas.

Tanto los sótanos como semisótanos no computarán ni como volumen, ni como planta.

- **Diseño bioclimático:** se aplicarán criterios de diseño bioclimático en la definición de los proyectos de edificación que se redacten para solicitar licencias de obra en las parcelas residenciales vacantes. Esto incluye, entre otros aspectos, la creación de ventilaciones cruzadas para evitar la instalación de aire acondicionado, el hecho de que los espacios vivideros siempre cuenten con luz y ventilación naturales, así como que el diseño de las fachadas responda a la orientación de cada una de ellas.
- **Terrazas:** se consienten terrazas entrantes con profundidad máxima de 2 m. Las terrazas de las viviendas se configurarán sin vuelos, estarán cubiertas por el forjado de la planta superior, dando lugar a un espacio de umbral provisto de sombra, que funciona como transición entre el interior y el exterior de la vivienda. No computará edificabilidad.

2.4.5. Normas Generales de Higiene

Todas las construcciones sea cualquiera de uso previsto, deberá cumplir las condiciones mínimas higiénico-sanitarias que establecen las disposiciones legales y Reglamentos vigentes al efecto.

2.4.6. Normas Generales de Estética

En exteriores, se autorizará el uso de cualquier material de contrastada calidad, tales como enfoscados para pintar; estucos; aplacados de piedra; hormigón visto de cuidada elaboración; revestimientos cerámicos y/o metálicos, etcétera.

Los testeros colindantes a otras edificaciones, deberán tratarse con acabados decorosos, debiéndose emplear en cualquier caso para su solución los acabados descritos en el párrafo precedente. Se podrá optar, para la carpintería de exteriores, por cualquier tono de la gama de colores, desde los tonos fuertes y oscuros a los más claros.

Los elementos de cubrición se realizarán preferentemente mediante cubiertas planas (transitables o no). Se admiten las cubiertas inclinadas al estilo del lugar, prohibiéndose expresamente emplear para su ejecución el uso de pizarra, así como planchas del tipo fibrocemento y de similares características. El punto más alto de las cubiertas inclinadas no sobrepasará en ningún caso 1,80 mts.

Los remates de chimeneas de ventilación y otros elementos de extracción se harán siguiendo el estilo del lugar.

2.4.7. Disposición Final

En todos aquellos aspectos no contemplado en el presente documento de Ordenanzas, serán de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigente.

2.5. Anexo Fichero Urbanístico: Ordenanzas Específicas por parcelas

En este capítulo se recogen todas las determinaciones de ordenación específicas para cada una de las parcelas que forman parte del ámbito territorial de esta Modificación Menor.

En primer lugar, se presentan las fichas correspondientes a las **parcelas modificadas**, agrupadas en función de sus usos, a saber:

- Residencial.
- Comunitario: Cultural (escolar).
- Comunitario: Deportivo.
- Comunitario: Cultural y Social.
- Comunitario: Zonas Libres de uso público (ZV).

Por último, se incluyen los parámetros urbanísticos de las **preexistencias**, los cuales se trasladan del Plan Parcial Loma de Pino Seco y sus modificaciones posteriores. Cabe destacar que algunas de las parcelas residenciales se agrupan como así lo establecía el mencionado instrumento de ordenación. De nuevo, se organizan por los siguientes usos:

- Residencial.
- Terciario: Comercial.
- Comunitario: Cultural, Asistencial, Social y Religioso.

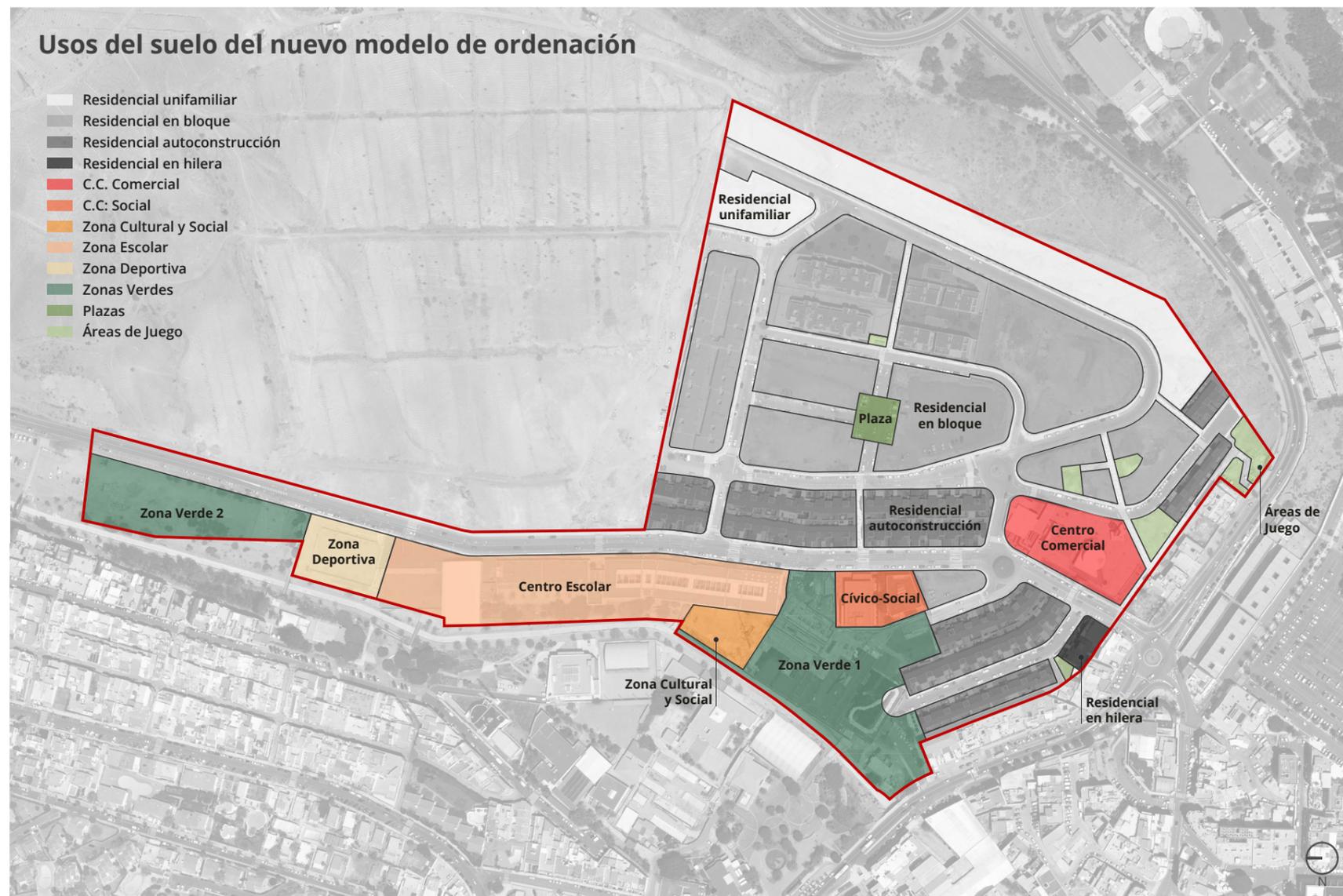
En el caso de las parcelas calificadas como AJ (Áreas de Juego) y EL (Espacio Libre, plaza), se estará a lo dispuesto en todo momento en la Ordenanza Municipal Provisional Zonas Libres del municipio de Mogán.

A continuación, se recoge un diagrama de los usos del suelo correspondiente a la ordenación propuesta en este documento, a modo de referencia.

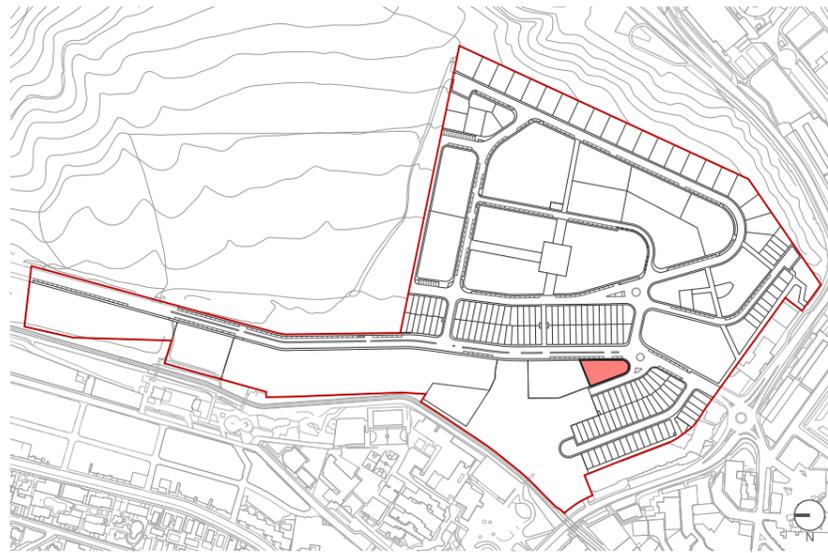
Los planos que reflejan el parcelario y las alineaciones se encuentran en el apartado 2.6. *Planos: Anexo Normativa*, así como en el bloque II.05. *Anexo Planos de Ordenación*.

2.5.1. Parcelas modificadas

A continuación, se incluye el fichero urbanístico correspondiente a las parcelas alteradas en la presente Modificación Menor de las NN.SS. de Mogán. En el *Anexo de Ordenación A3. Estructura de la Propiedad: Parcelas modificadas* se incorpora información catastral de dichos suelos.

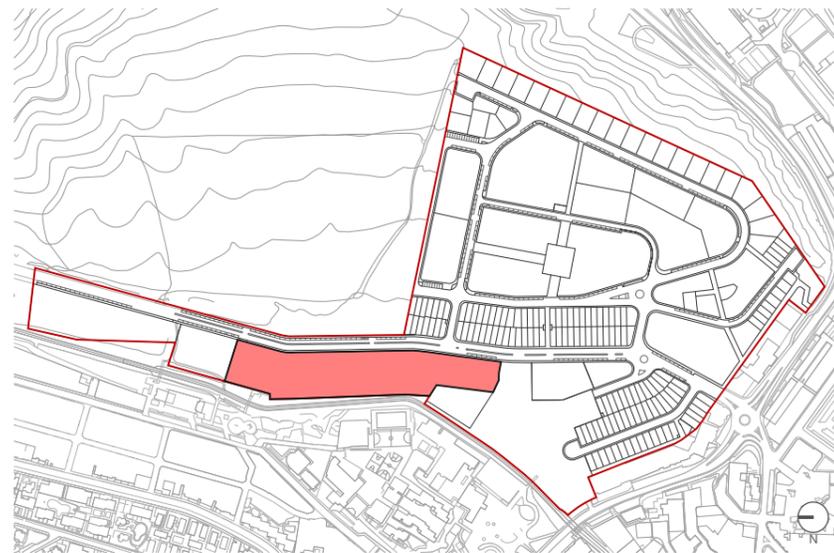


2.5.1.1. Residencial



ORDENANZAS ESPECÍFICAS	
Parcela	F53-59
Uso	Residencial permanente V.P.O
Usos permitidos	Infraestructuras
Usos no permitidos	Terciario, Comunitario, Industrial
Superficie	906,09 m ²
Ocupación máxima S/R	80%
Nº de plantas máximo S/R	3 plantas
Altura máxima S/R	10,50 m
Edificabilidad	2,014 m ² /m ²
Parcela mínima	120 m ²
Retranqueos	4,00 m a solar C.C. SOCIAL contiguo. Libre al resto de linderos
Garajes	En sótano o semisótano, 1 plaza por vivienda
Rasante	Se establecerá en un punto único, aquel coincidente con la cota superior del vial público (acera) vinculado a la parcela. Se exceptúa el cumplimiento del artículo 5.10.i de las NN.SS del T.M. Mogán en lo relativo a tramos de fachadas mayores de 20 m, debido a la singular configuración de la parcela
Sótanos o semisótanos	Permitidos. Se tolerará el destinarlos a usos complementarios del principal tales como garajes, trasteros y cuartos de instalaciones, en ningún caso viveros. Quedan sujetos a las exigencias que establezcan las normas vigentes en cada momento en materia de edificación
Vuelos	Se permitirán vuelos abiertos a viales públicos a más de 3,50 m sobre los mismos y como máximo en un 60% de la longitud total de la fachada. La dimensión máxima de vuelo será del 10% del ancho total del vial público al que dé frente y en ningún caso superior a 1,50 m
Diseño bioclimático	Ver apartado 2.4. Ordenanzas Generales de Edificación
Terrazas	Ver apartado 2.4. Ordenanzas Generales de Edificación
Huertos urbanos	Ver apartado 2.3. Ordenanzas Generales de Urbanización

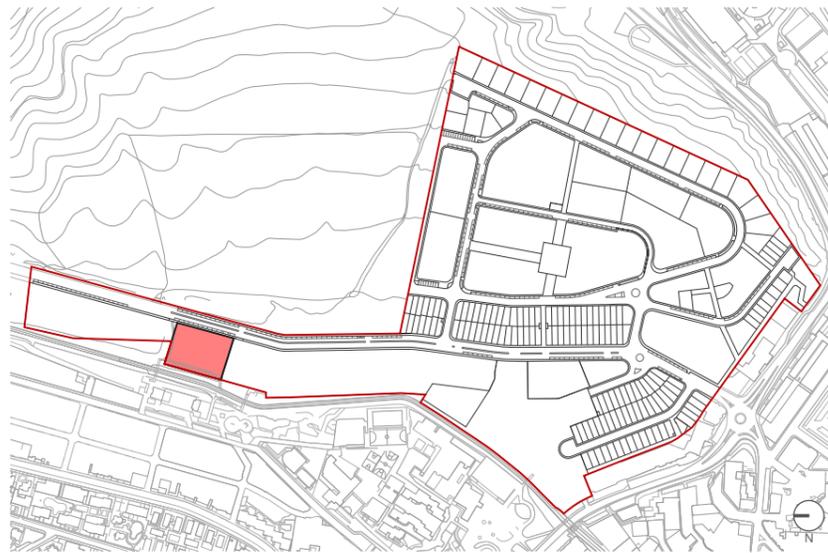
2.5.1.2. Comunitario: Cultural (escolar)



ORDENANZAS ESPECÍFICAS	
Parcela	ZE
Uso	Comunitario: Cultural (escolar)
Usos permitidos	Residencial: Vivienda vigilante con superficie útil máxima de 90 m ²
Usos no permitidos	Comunitario: Zonas Libres de uso público, Deportivo, Asistencial, Social, Religioso; Terciario; Industrial; Infraestructuras
Superficie	11.780,63 m ²
Nº plantas máximo S/R	3 plantas
Altura máxima S/R	Libre
Ocupación máxima	50%
Edificabilidad	0,425 m ² /m ²
Retranqueos	4,00 m a lindero este. Libre al resto de linderos
Sótanos o semisótanos	Se permiten con usos de servicios complementarios (comedor, cocina, almacén, etc.)

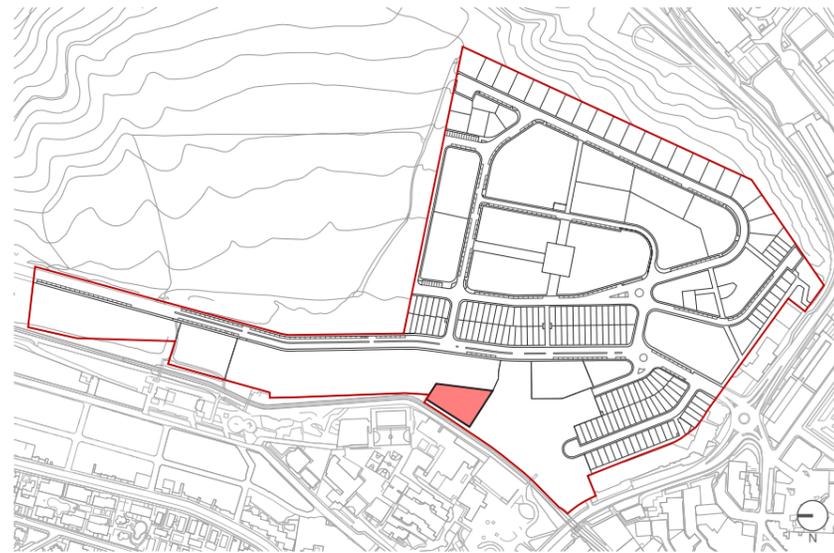


2.5.1.3. Comunitario: Deportivo



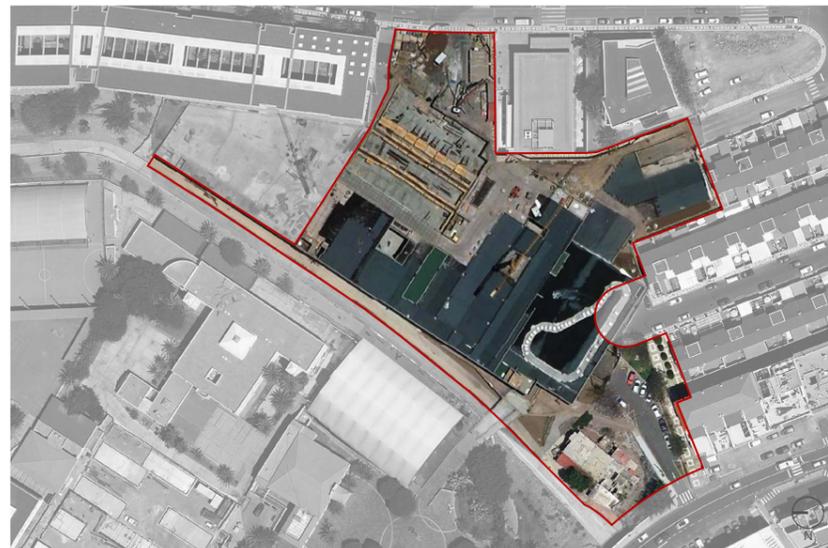
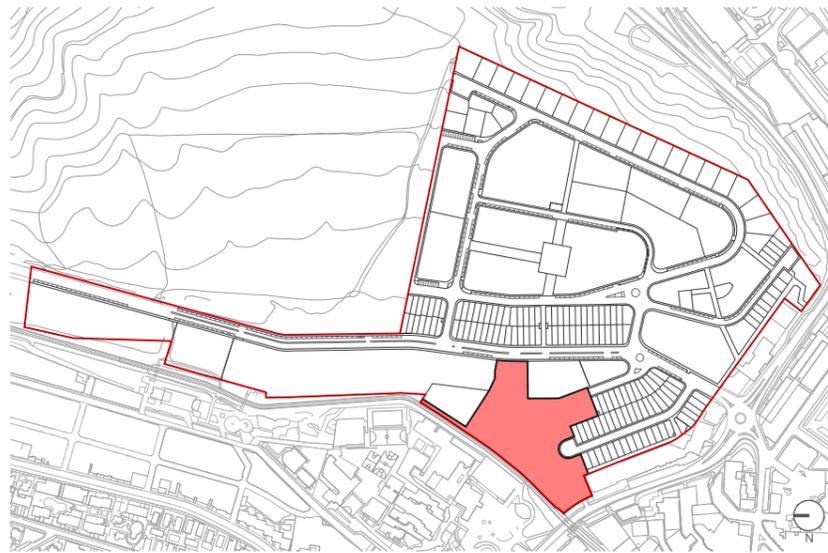
ORDENANZAS ESPECÍFICAS	
Parcela	ZD
Uso	Comunitario: Deportivo
Usos permitidos	Comunitario: Zonas Libres de uso público, Cultural, Asistencial, Social, Religioso; Infraestructuras
Usos no permitidos	Residencial, Terciario, Industrial
Superficie	2.672,82 m ²
Nº plantas máximo S/R	3 plantas
Altura máxima S/R	Libre
Ocupación máxima	90%
Edificabilidad	1,010 m ² /m ²
Retranqueos	Libre a todos los linderos
Rasante	Se tomará como rasante la línea que uno las dos calles y/o espacios abiertos a distinto nivel (C/Damasco y Paseo Peatonal paralelo al cauce público), estableciéndose en el eje de la parcela el límite de las alturas máximas permitidas
Sótanos o semisótanos	Además de los usos permitidos, en niveles con la consideración de sótano y semisótano se permitirá también el uso de Infraestructuras. Podrán disponer de fachadas libres abiertas siempre que estas se dispongan hacia dominio de uso y disfrute público. Dichos niveles se podrán situar fuera de la proyección de lo construido sobre rasante

2.5.1.4. Comunitario: Cultural y Social



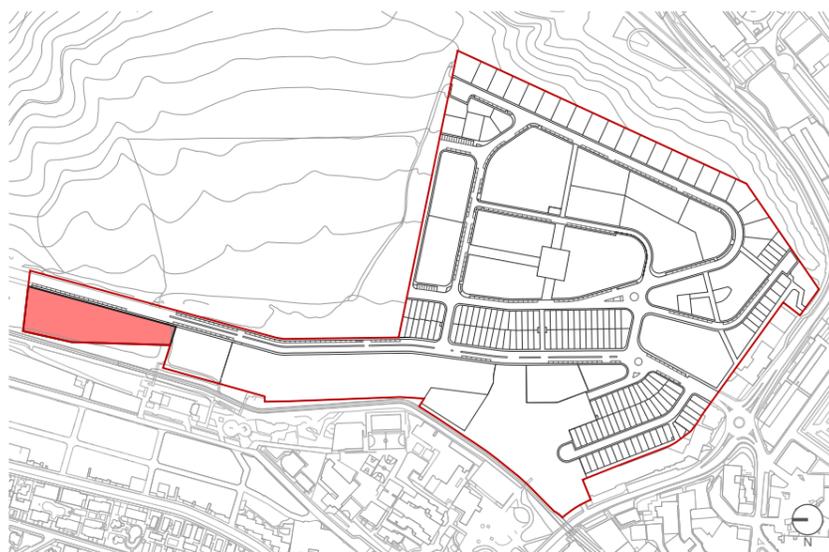
ORDENANZAS ESPECÍFICAS	
Parcela	ZCS
Uso	Comunitario: Cultural y Social
Usos permitidos	Comunitario: Zonas Libres de uso público, Deportivo, Asistencial, Religioso; Infraestructuras
Usos no permitidos	Residencial, Terciario, Industrial
Superficie	1.656,47 m ²
Nº plantas máximo S/R	2 plantas
Altura máxima S/R	Libre
Ocupación máxima	65%
Edificabilidad	1,268 m ² /m ²
Retranqueos	Libre a todos los linderos
Rasante	Interior a la "Zona Libre", pudiendo considerar a este respecto tanto la adaptada a razón de lo preexistente, como la rasante natural, en ambos casos del terreno en cada punto
Sótanos o semisótanos	Además de los usos permitidos, en niveles con la consideración de sótano y semisótano se permitirá también el uso de Infraestructuras. Podrán disponer de fachadas libres abiertas siempre que estas se dispongan hacia dominio de uso y disfrute público. Dichos niveles se podrán situar fuera de la proyección de lo construido sobre rasante

2.5.1.5. Comunitario: Zonas Libres de uso público



ORDENANZAS ESPECÍFICAS	
Parcela	ZV1 (anexa a C.C. Social)
Uso	Comunitario: Zonas Libres de uso público
Usos permitidos	Comunitario: Deportivo, Cultural, Asistencial y Social; Infraestructuras (en sótanos o semisótanos) Rodonales, entendiéndose por tal aquellos peatonales con posibilidad de tránsito ocasional de vehículos rodados para la prestación de los servicios públicos asociados a las "Zonas Libres" Instalación equipos complementarios infraestructuras de servicios urbanos de naturaleza hidráulica (suministro de agua potable y saneamiento), energía eléctrica y de telecomunicaciones Instalaciones desmontables ocasionales para eventos de carácter público, tales como carpas, atracciones recreativas, etc.
Usos no permitidos	Comunitario: Religioso, Residencial, Industrial
Superficie	10.930,24 m ²
Ocupación máxima*	25% (100% bajo rasante). Se podrá destinar un máximo del 25% de la superficie total de la Zona Libre a canchas deportivas al aire libre
Nº plantas máximo S/R*	1 planta
Altura máxima S/R*	Libre
Edificabilidad	-
Superficie edificable*	500 m ²
Retranqueos*	Con linderos que se establezcan hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre. Otros linderos: la altura de la edificación
Rasante*	Interior a la "Zona Libre", pudiendo considerar a este respecto tanto la adaptada a razón de lo preexistente, como la rasante natural, en ambos casos del terreno en cada punto
Sótanos o semisótanos*	Además de los usos permitidos, en niveles con la consideración de sótano y semisótano se permitirá también el uso de Infraestructuras. Podrán disponer de fachadas libres abiertas siempre que estas se dispongan hacia dominio de uso y disfrute público. Dichos niveles se podrán situar fuera de la proyección de lo construido sobre rasante

* Determinaciones provenientes de las Ordenanzas Provisionales Municipales relativas a Zonas Libres.

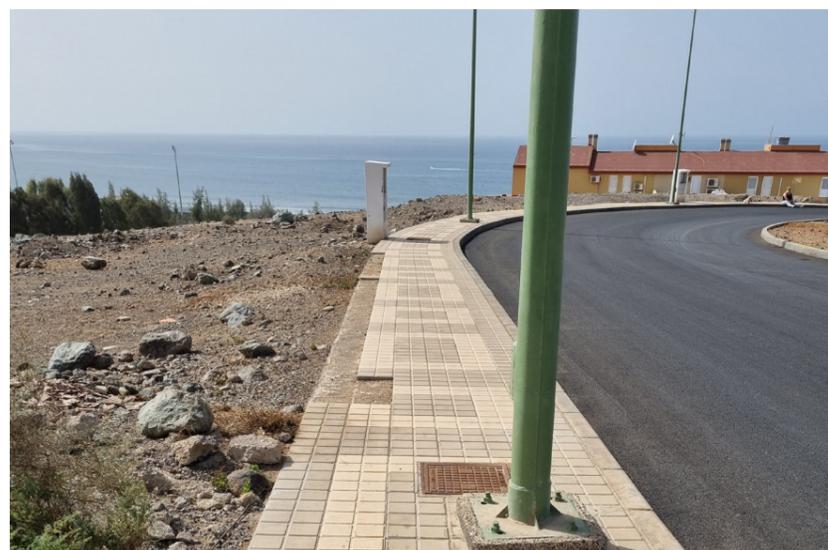
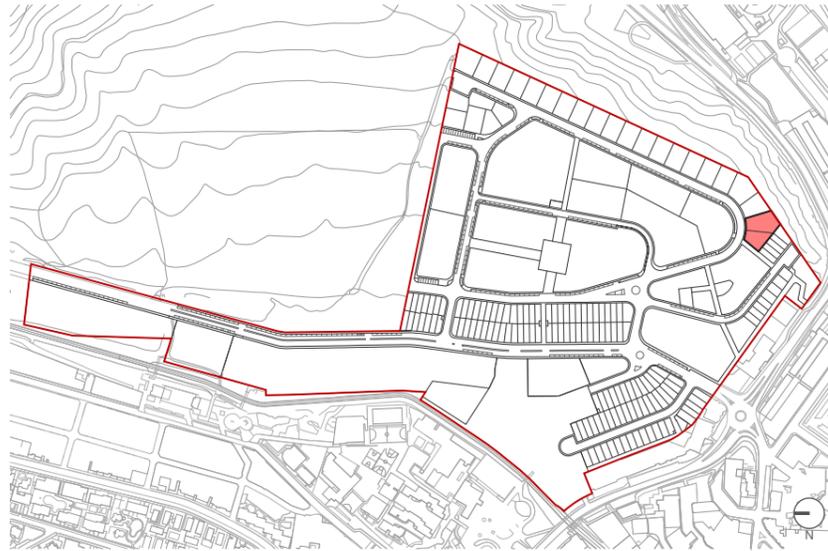


ORDENANZAS ESPECÍFICAS	
Parcela	ZV2 (extremo norte)
Uso	Comunitario: Zonas Libres de uso público
Usos permitidos	Comunitario: Deportivo, Cultural, Asistencial y Social; Infraestructuras (en sótanos o semisótanos) Rodonales, entendiéndose por tal aquellos peatonales con posibilidad de tránsito ocasional de vehículos rodados para la prestación de los servicios públicos asociados a las "Zonas Libres"
	Instalación equipos complementarios infraestructuras de servicios urbanos de naturaleza hidráulica (suministro de agua potable y saneamiento), energía eléctrica y de telecomunicaciones
	Instalaciones desmontables ocasionales para eventos de carácter público, tales como carpas, atracciones recreativas, etc.
	De forma excepcional, se permitirá la ocupación de los espacios libres con la instalación de ascensores, rampas o plataformas elevadoras que se dispongan en edificios existentes en conlindancia con "Zonas Libres", para mejora, tanto de sus condiciones de accesibilidad, como de los elementos derivados de las obras acometidas para reducir, al menos en un 30 por ciento, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, todo ello en las condiciones expresadas en los apartados 4º y 5º del artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU'15, o norma que las pueda modificar
Usos no permitidos	Comunitario: Religioso, Residencial, Industrial
Superficie	5.573,27 m ²
Ocupación máxima*	25% (100% bajo rasante). Se podrá destinar un máximo del 25% de la superficie total de la Zona Libre a canchas deportivas al aire libre
Nº plantas máximo S/R*	1 planta
Altura máxima S/R*	Libre
Edificabilidad	-
Superficie edificable*	500 m ²
Retranqueos*	Con linderos que se establezcan hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre. Otros linderos: la altura de la edificación
Rasante*	Interior a la "Zona Libre", pudiendo considerar a este respecto tanto la adaptada a razón de lo preexistente, como la rasante natural, en ambos casos del terreno en cada punto
Sótanos o semisótanos*	Además de los usos permitidos, en niveles con la consideración de sótano y semisótano se permitirá también el uso de Infraestructuras. Podrán disponer de fachadas libres abiertas siempre que estas se dispongan hacia dominio de uso y disfrute público. Dichos niveles se podrán situar fuera de la proyección de lo construido sobre rasante

* Determinaciones provenientes de las Ordenanzas Provisionales Municipales relativas a Zonas Libres.

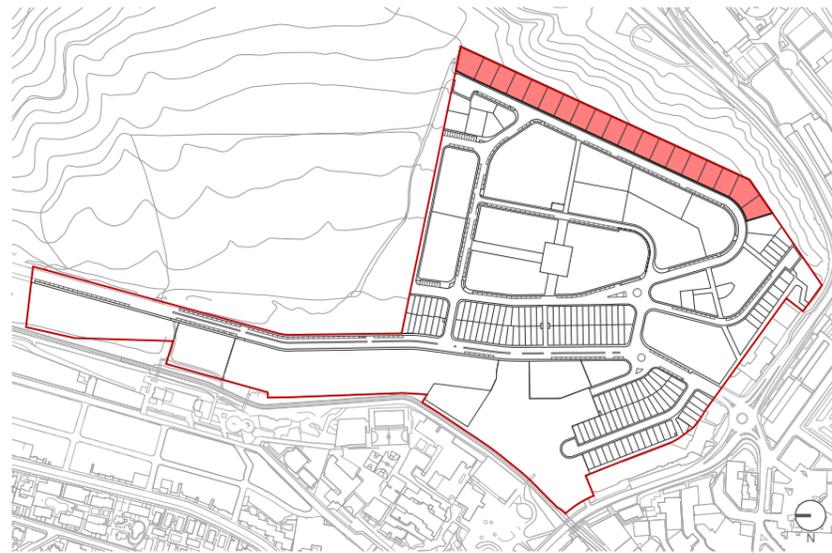
2.5.2. Preexistencias

2.5.2.5.1. Residencial



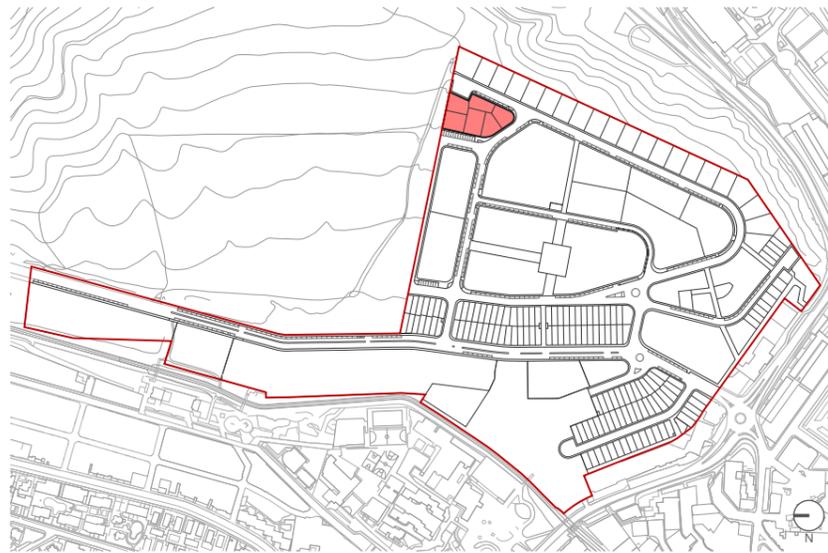
ORDENANZAS ESPECÍFICAS

Parcela	V2 a V3
Uso	Residencial (V.P.O.)
Usos permitidos	Terciario: Oficinas, Infraestructuras
Usos no permitidos	Terciario: Comercial, Comunitario, Industrial
Superficie	Ver Cuadro Resumen de Ordenanzas Específicas
Ocupación máxima S/R	42%
Nº de plantas máximo S/R	1 planta
Altura máxima S/R	3,50 m
Edificabilidad	0,42 m ² /m ²
Retranqueo	4,00 m alineación 2,50 m a linderos como mínimo o igual a la altura de la edificación
Agrupación	Se permite la agrupación, sólo podrán adosarse volúmenes de dos en dos
Parcela Mínima	No se pueden reparcelar en unidades inferiores a la establecidas en la documentación gráfica de este documento
Aparcamientos	1 plaza por vivienda
Rasante	Se tomará siempre como rasante la línea de borde interior de la acera vinculada a la parcela. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes



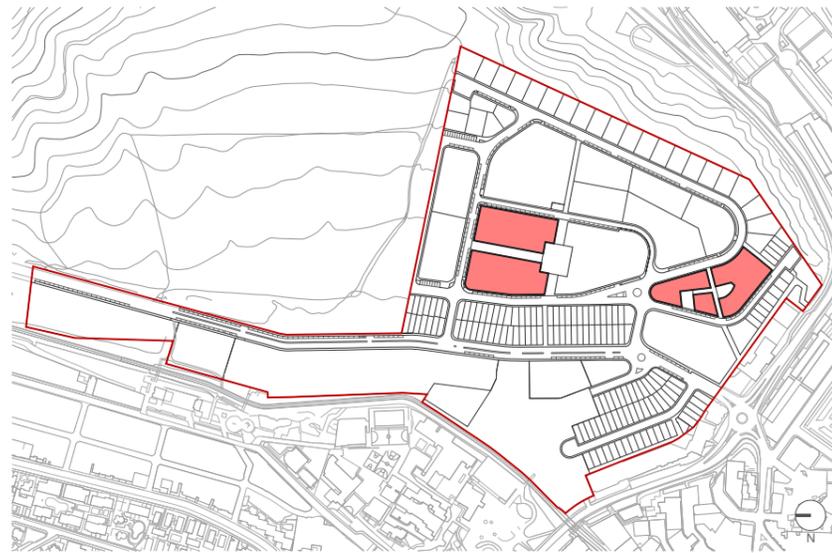
ORDENANZAS ESPECÍFICAS

Parcela	V4 a V22
Uso	Residencial (V.P.O.)
Usos permitidos	Terciario: Oficinas, Infraestructuras
Usos no permitidos	Terciario: Comercial, Comunitario, Industrial
Superficie	Ver Cuadro Resumen de Ordenanzas Específicas
Ocupación máxima S/R	35%
Nº de plantas máximo S/R	1 planta
Altura máxima S/R	3,50 m
Edificabilidad	Ver Cuadro Resumen de Ordenanzas Específicas
Retranqueo	4,00 m alineación 2,50 m a linderos como mínimo o igual a la altura de la edificación
Agrupación	Se permite la agrupación, sólo podrán adosarse volúmenes de dos en dos
Parcela Mínima	No se pueden reparcelar en unidades inferiores a las establecidas en la documentación gráfica de este documento
Aparcamientos	1 plaza por vivienda
Rasante	Se tomará siempre como rasante la línea de borde interior de la acera vinculada a la parcela. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes



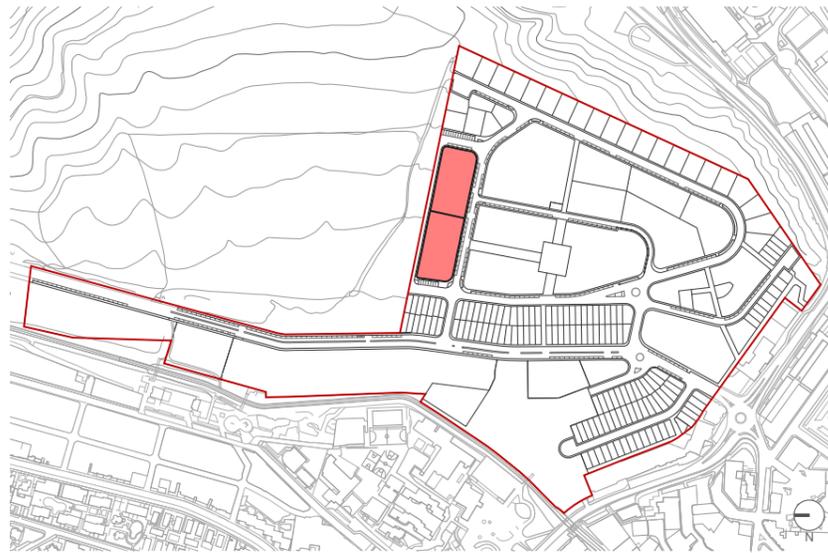
ORDENANZAS ESPECÍFICAS

Parcela	V23 a V28
Uso	Residencial (V.P.O.)
Usos permitidos	Terciario: Oficinas, Infraestructuras
Usos no permitidos	Terciario: Comercial, Comunitario, Industrial
Superficie	Ver Cuadro Resumen de Ordenanzas Específicas
Ocupación máxima S/R	35%
Nº de plantas máximo S/R	2 plantas
Altura máxima S/R	6,50 m. La segunda planta tendrá el 50% de la superficie de la planta baja
Edificabilidad	Ver Cuadro Resumen de Ordenanzas Específicas
Retranqueo	4,00 m alineación 2,50 m a linderos como mínimo o igual a la altura de la edificación
Agrupación	Se permite la agrupación de parcelas. Sólo podrán adosarse volúmenes de dos en dos, edificios con una separación mínima entre ellos de 5,00 m
Parcela Mínima	No se pueden reparcelar en unidades inferiores a las establecidas en la documentación gráfica de este documento
Aparcamientos	1 plaza por vivienda
Rasante	Se tomará siempre como rasante la línea de borde interior de la acera vinculada a la parcela. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes



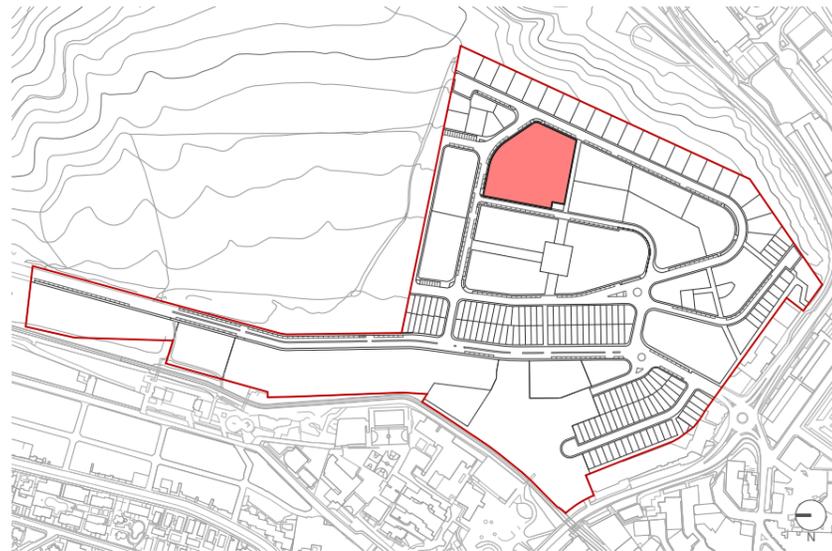
ORDENANZAS ESPECÍFICAS

Parcela	B0, B1, B4 y B5
Uso	Residencial (V.P.O.)
Usos permitidos	Terciario: Comercial y Oficinas en planta baja, Infraestructuras
Usos no permitidos	Comunitario, Industrial
Superficie	Ver <i>Cuadro Resumen de Ordenanzas Específicas</i>
Ocupación máxima S/R	60%
Ocupación en ático	60% de la superficie ocupada (es decir, el 33% de la superficie de la parcela), con retranqueo mínimo a alineación de parcela de 4,00 m
Nº de plantas máximo S/R	3 plantas más ático
Altura máxima S/R	12,85 m
Edificabilidad	Ver <i>Cuadro Resumen de Ordenanzas Específicas</i>
Retranqueos	Se autoriza solamente 30% de fachada adosada a calle, y el resto con 4,00 m mínimo de retranqueo, en caso de residencial. En la parcela B0 se autoriza la totalidad de la fachada adosada a calle
Parcela mínima	120 m ²
Garaje	En sótanos o semisótanos, 1 plaza por vivienda
Vuelos	Se permiten sólo vuelos abiertos a calle en un 60% de fachada
Separación entre edificaciones	2/3 de la altura de la edificación
Longitud de fachada	No podrá superar los 90 metros
Rasante	Se tomará siempre como rasante la línea de borde interior de la acera vinculada a la parcela. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes
Sótanos o semisótanos	Permitidos. Tan solo se tolerará el destinarlos a usos complementarios del principal tales como garajes, trasteros y cuartos de instalaciones, en ningún caso viveros. Quedan sujetos a las exigencias que establezcan las normas vigentes en cada momento en materia de edificación. Se podrán situar fuera de la proyección de lo construido sobre rasante
Diseño bioclimático	Ver apartado 2.4. Ordenanzas Generales de Edificación
Terrazas	Ver apartado 2.4. Ordenanzas Generales de Edificación
Huertos urbanos	Ver apartado 2.3. Ordenanzas Generales de Urbanización

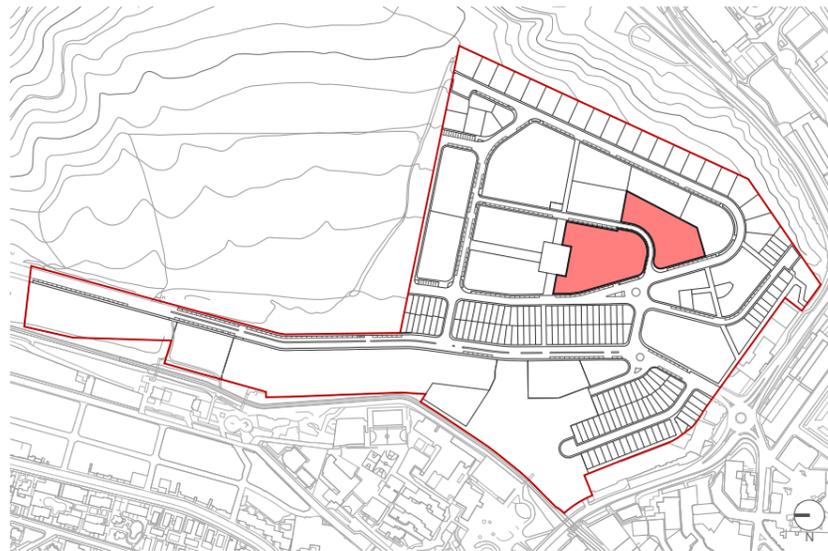


ORDENANZAS ESPECÍFICAS

Parcela	B2 , B3 (Modificación Puntual Plan Parcial Loma Pino Seco, 2004)
Uso	Residencial
Usos permitidos	Terciario: Comercial y Oficinas en planta baja
Usos no permitidos	Comunitario, Industrial, Infraestructuras
Superficie	Ver Cuadro Resumen de Ordenanzas Específicas
Ocupación máxima S/R	80%
Ocupación en ático	60% de superficie ocupada (es decir el 33% de la superficie de parcela), con retranqueo mínimo a alineación de parcela de 4,00 m
Nº de plantas máximo S/R	3 plantas más ático
Altura máxima S/R	12,85 m
Edificabilidad	Ver Cuadro Resumen de Ordenanzas Específicas
Retranqueo	Libre
Vuelos	Se permiten sólo vuelos abiertos a calle en un 60% de fachada
Parcela mínima	120 m ²
Separación entre bloques	2/3 de altura de la edificación

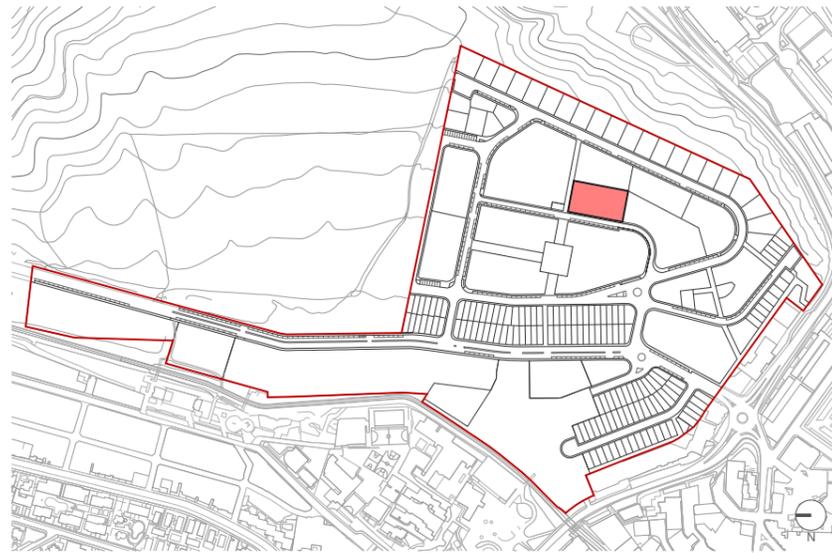


ORDENANZAS ESPECÍFICAS	
Parcela	B7N (Modificación Puntual Plan Parcial Loma Pino Seco, 2003)
Superficie	5.910 m ² (incluida reserva de juego de niños)
Parcela mínima	Indivisible
Uso	Residencial
Usos permitidos	Terciario: Comercial y Oficinas en planta baja, Infraestructuras
Usos no permitidos	Comunitario, Industrial
Superficie	5.964,87 m ²
Ocupación máxima S/R	35%
Ocupación en ático	60% de la superficie máxima de ocupación (es decir el 21% de la parcela), con retranqueo mínimo a la alineación de parcela de 4,00 m
Nº de plantas máximo S/R	3 plantas y ático
Altura máxima S/R	12,85 m
Edificabilidad	1,059 m ² /m ²
Retranqueo	1 m respecto a la parcela destinada a "Área de juegos", separándose de la alineación oficial
	4 m respecto a las calles "D" y "E"
	12 m respecto a la peatonal "L"
	24 m respecto a la calle "G"
Garajes	En sótano o semisótano, 1 plaza por vivienda
Vuelo	Se permiten solo vuelos abiertos a calle en un 60% de la longitud de fachada
Separación entre bloques	2/3 de la altura de la edificación
Reserva de juego de niños	Superficie: 268,48 m ²
	Parcela mínima: indivisible
	Uso característico: juego de niños
	Usos permitidos: ningún otro
	Ocupación: 0
	Altura máxima: -
	Edificabilidad: 0,00 m ²



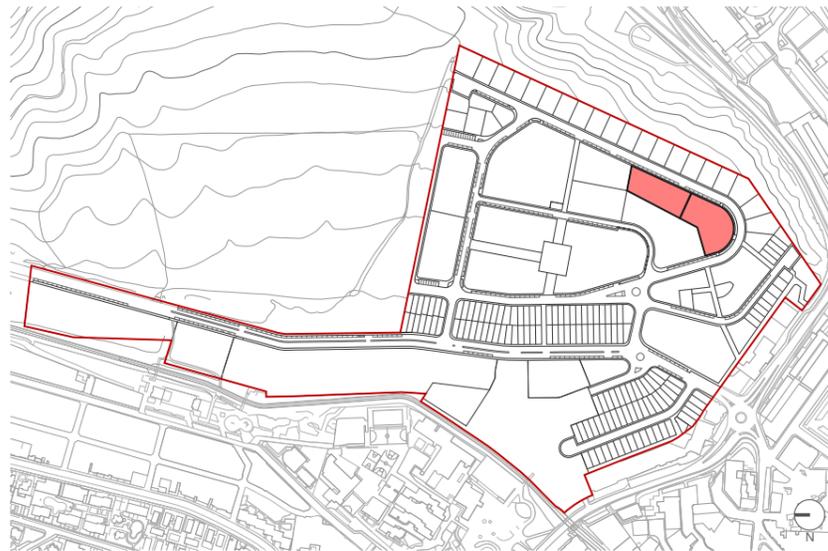
ORDENANZAS ESPECÍFICAS

Parcela	B6 y B9
Uso	Residencial (V.P.O.)
Usos permitidos	Terciario: Comercial y Oficinas en planta baja, Infraestructuras
Usos no permitidos	Comunitario, Industrial
Superficie	Ver <i>Cuadro Resumen de Ordenanzas Específicas</i>
Ocupación máxima S/R	35%
Ocupación en ático	60% de la superficie ocupada (es decir, el 21% de la superficie de la parcela), con retranqueo mínimo a alineación de parcela de 4,00 m
Nº de plantas máximo S/R	3 plantas más ático
Altura máxima S/R	12,85 m
Edificabilidad	Ver <i>Cuadro Resumen de Ordenanzas Específicas</i>
Retranqueos	Se autoriza solamente 30% de fachada adosada a calle, y el resto con 4,00 m mínimo de retranqueo, en caso de residencial en bloques
Parcela mínima	1.500 m ²
Garaje	En sótanos o semisótanos, 1 plaza por vivienda
Vuelos	Se permiten sólo vuelos abiertos a calle en un 60% de fachada
Separación entre edificaciones	2/3 de la altura de la edificación
Longitud de fachada	No podrá superar los 90 metros
Rasante	Se tomará siempre como rasante la línea de borde interior de la acera vinculada a la parcela. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes
Sótanos o semisótanos	Permitidos. Tan solo se tolerará el destinarlos a usos complementarios del principal tales como garajes, trasteros y cuartos de instalaciones, en ningún caso viveros. Quedan sujetos a las exigencias que establezcan las normas vigentes en cada momento en materia de edificación. Se podrán situar fuera de la proyección de lo construido sobre rasante
Diseño bioclimático	Ver apartado 2.4. Ordenanzas Generales de Edificación
Terrazas	Ver apartado 2.4. Ordenanzas Generales de Edificación
Huertos urbanos	Ver apartado 2.3. Ordenanzas Generales de Urbanización



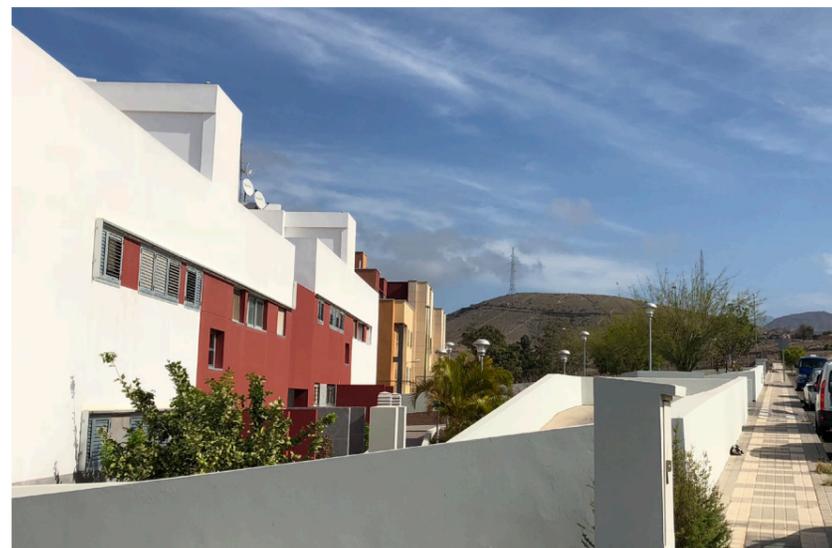
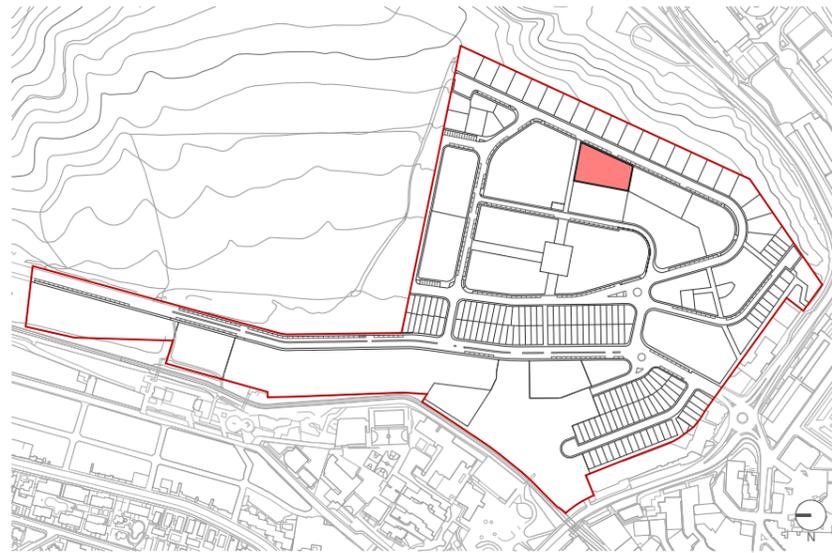
ORDENANZAS ESPECÍFICAS

Parcela	B8
Uso	Residencial
Usos permitidos	Terciario: Comercial y Oficinas en planta baja, Infraestructuras
Usos no permitidos	Comunitario, Industrial
Superficie	1.838,22 m ²
Ocupación máxima S/R	35%
Ocupación en ático	60% de la superficie ocupada (es decir el 21% de la superficie de la parcela), con retranqueo mínimo a alineación de parcela de 4,00 m
Nº de plantas máximo S/R	3 plantas más ático
Altura máxima S/R	12,85 m
Edificabilidad	1,254 m ² /m ²
Retranqueos	Se autoriza solamente 30% de fachada adosada a calle, y el resto con 4,00 m como mínimo de retranqueo, en caso de residencial en bloques
Parcela mínima	1.500 m ²
Garaje	En sótanos o semisótanos, 1 plaza por vivienda
Vuelos	Se permiten sólo vuelos abiertos a calle en un 60% de fachada
Separación entre edificaciones	2/3 de la altura de la edificación
Longitud de fachada	No podrá superar los 90 metros
Sótanos o semisótanos	Permitidos. Tan solo se tolerará el destinarlos a usos complementarios del principal tales como garajes, trasteros y cuartos de instalaciones, en ningún caso viveros. Quedan sujetos a las exigencias que establezcan las normas vigentes en cada momento en materia de edificación. Se podrán situar fuera de la proyección de lo construido sobre rasante



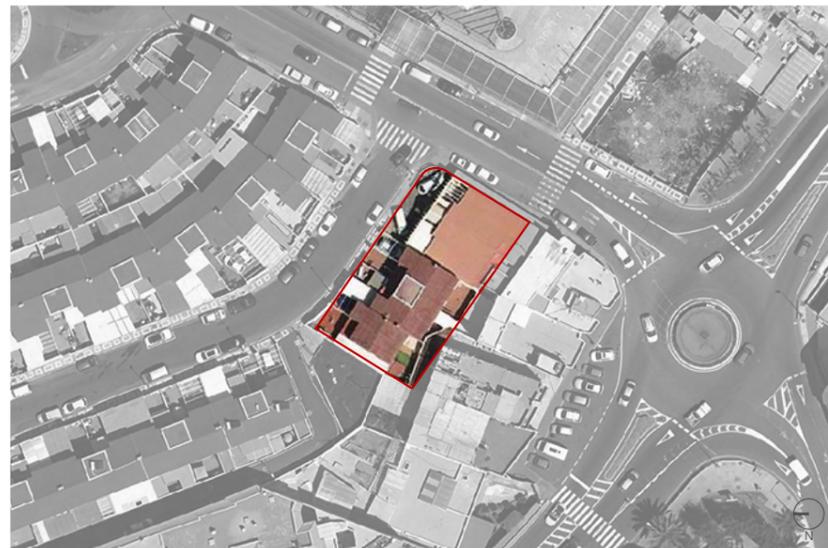
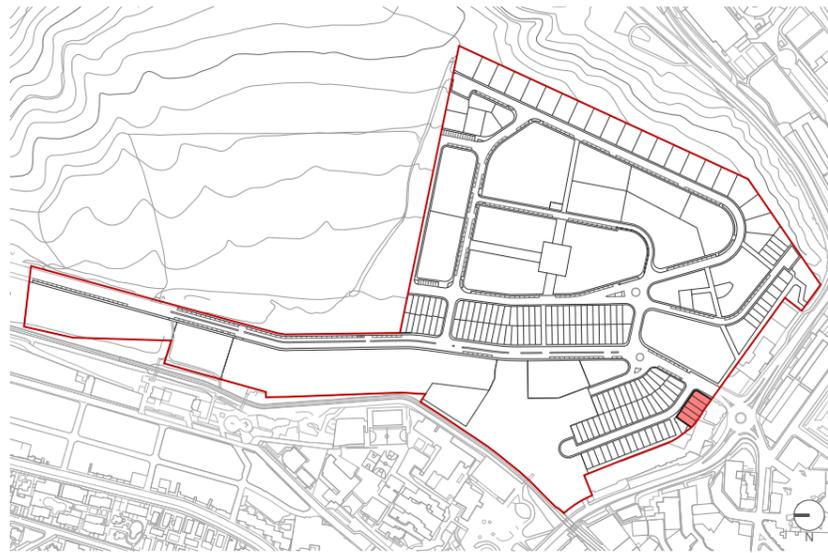
ORDENANZAS ESPECÍFICAS

Parcela	B10 y B11
Uso	Residencial (V.P.O.)
Usos permitidos	Terciario: Comercial y Oficinas en planta baja, Infraestructuras
Usos no permitidos	Comunitario, Industrial
Superficie	Ver Cuadro Resumen de Ordenanzas Específicas
Ocupación máxima S/R	35%
Ocupación en ático	60% de la superficie ocupada (es decir, el 21% de la superficie de la parcela), con retranqueo mínimo a alineación de parcela de 4,00 m
Nº de plantas máximo S/R	2 plantas más ático
Altura máxima S/R	9,85 m. Altura máxima sobre rasante calle 6,50 m, excepto en la B10 que tendría una altura de 6,50 m en el vial G y resto de 9,85 m sobre la rasante
Edificabilidad	Ver Cuadro Resumen de Ordenanzas Específicas
Retranqueos	Se autoriza solamente 30% de fachada adosada a calle, y el resto con 4,00 m mínimo de retranqueo, en caso de residencial en bloques
Parcela mínima	1.600 m ²
Garaje	En sótanos o semisótanos, 1 plaza por vivienda
Vuelos	Se permiten sólo vuelos abiertos a calle en un 60% de fachada
Separación entre edificaciones	2/3 de la altura de la edificación
Longitud de fachada	No podrá superar los 90 metros
Rasante	Se tomará siempre como rasante la línea de borde interior de la acera vinculada a la parcela. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes
Sótanos o semisótanos	Permitidos. Tan solo se tolerará el destinarlos a usos complementarios del principal tales como garajes, trasteros y cuartos de instalaciones, en ningún caso viveros. Quedan sujetos a las exigencias que establezcan las normas vigentes en cada momento en materia de edificación. Se podrán situar fuera de la proyección de lo construido sobre rasante
Diseño bioclimático	Ver apartado 2.4. Ordenanzas Generales de Edificación
Terrazas	Ver apartado 2.4. Ordenanzas Generales de Edificación
Huertos urbanos	Ver apartado 2.3. Ordenanzas Generales de Urbanización



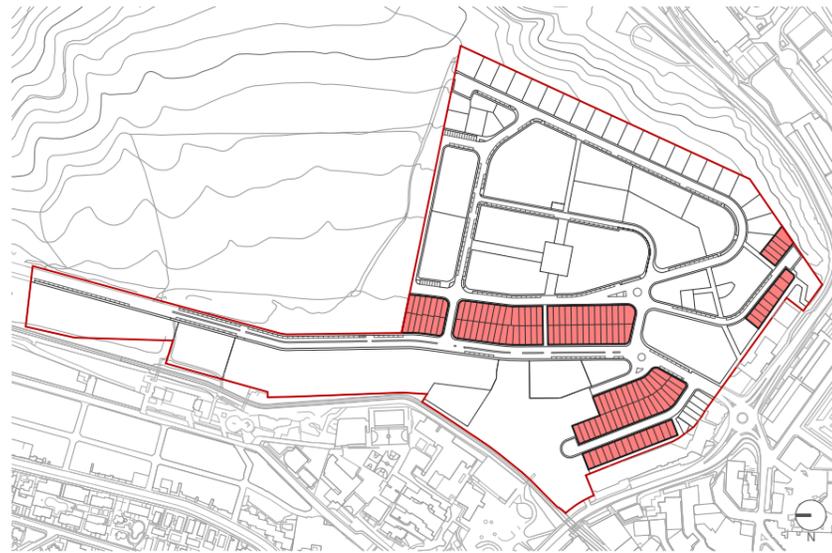
ORDENANZAS ESPECÍFICAS

Parcela	B12
Uso	Residencial
Usos permitidos	Terciario: Comercial y Oficinas en planta baja, Infraestructuras
Usos no permitidos	Comunitario, Industrial
Superficie	1.880,91 m ²
Ocupación máxima S/R	35%
Ocupación en ático	60% de la superficie ocupada (es decir 21% de la superficie de la parcela), con retranqueo mínimo a alineación parcela de 4,00 m
Nº de plantas máximo S/R	2 plantas más ático
Altura máxima S/R	9,85 m. Altura máxima sobre rasante calle 6,50 m
Edificabilidad	0,910 m ² /m ²
Retranqueos	Se autoriza sólo 30% de fachada adosada a calle y el resto con 4,00 m mínimo de retranqueo
Parcela mínima	1.600 m ²
Garajes	En sótano o semisótano, 1 plaza por vivienda
Vuelo	Se permiten sólo vuelos abiertos a calle en un 60% fachada
Separación entre bloques	2/3 de la altura de la edificación



ORDENANZAS ESPECÍFICAS

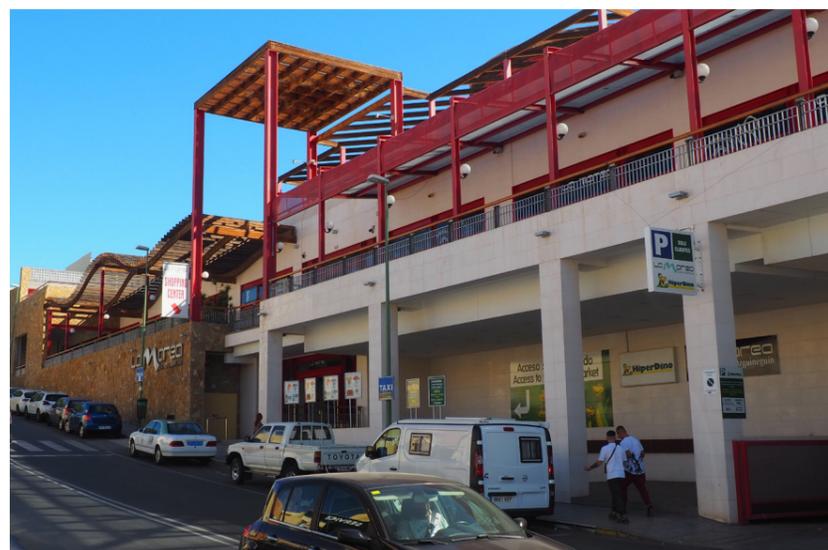
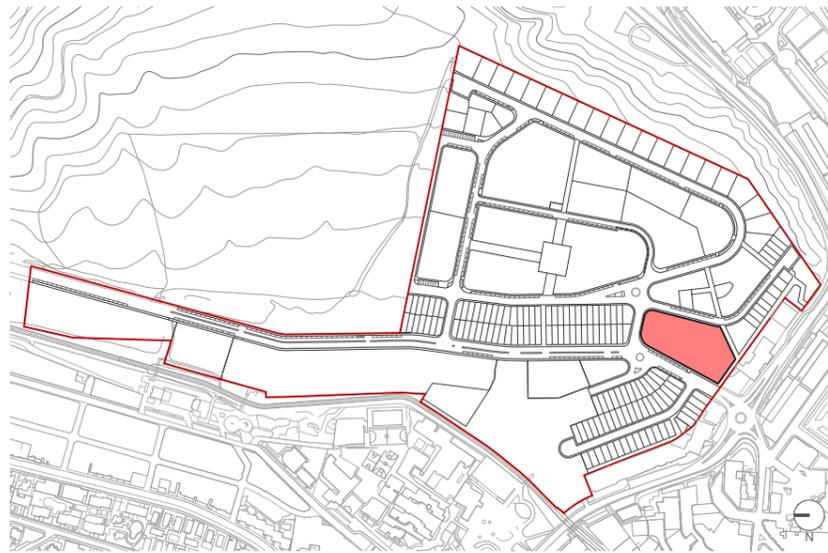
Parcela	F1 a F5
Uso	Residencial en hilera
Usos permitidos	Terciario: Comercial, con tolerancia Industrial con potencia de 10 Kw; Infraestructuras
Usos no permitidos	Terciario: Oficinas, Comunitario
Superficie	Ver Cuadro Resumen de Ordenanzas Específicas
Ocupación máxima S/R	100% en planta baja
Nº de plantas máximo S/R	2 plantas sobre la rasante de la calle interior de la urbanización
Altura máxima S/R	6,60 m
Edificabilidad	Ver Cuadro Resumen de Ordenanzas Específicas
Retranqueo	4,00 m a calle de urbanización. Se permite alineación a vía de penetración



ORDENANZAS ESPECÍFICAS

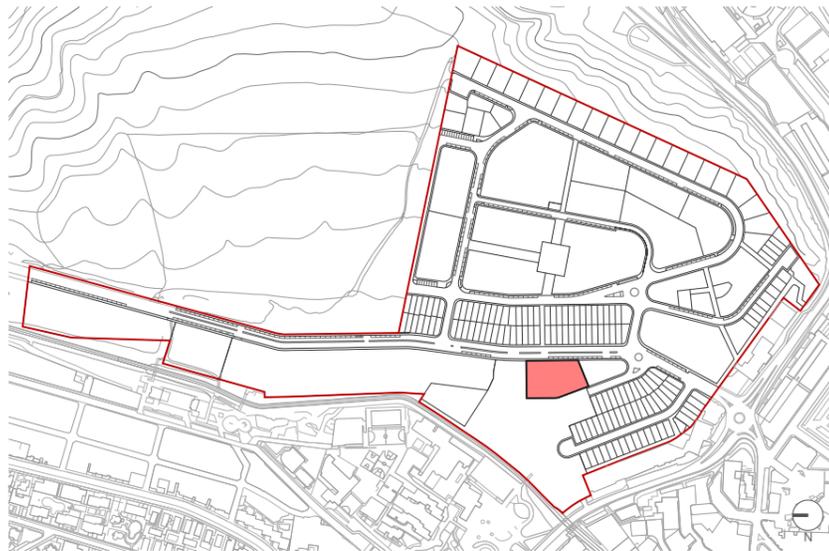
Parcela	F6 a F52, F60 a F143
Uso	Residencial para autoconstrucción
Usos permitidos	Infraestructuras
Usos no permitidos	Terciario, Comunitario, Industrial
Superficie	Ver <i>Cuadro Resumen de Ordenanzas Específicas</i>
Ocupación máxima S/R	53%
Nº de plantas máximo S/R	2 plantas
Altura máxima S/R	6,60 m
Edificabilidad	Ver
Parcela mínima	120 m ²
Retranqueo	5,00 m a fachada
	3,00 m a fondo
	Nulo a laterales

2.5.2.5.2. Terciario: Comercial



ORDENANZAS ESPECÍFICAS			
Parcela	Z.C.		
Uso	Terciario: Comercial		
Usos permitidos	Terciario: Oficinas; Comunitario: Asistencial; Infraestructuras		
Usos no permitidos	Residencial, Comunitario: Zonas Libres de uso público, Deportivo, Cultural, Social y Religioso; Industrial		
Superficie	4.188,86 m ²		
Ocupación máxima S/R*	P-B - 40%	P-1 - 35%	P-2 - 30%
Nº de plantas máximo S/R	3 plantas		
Altura máxima S/R	0,00 metros sobre la rasante de la calle "F", no permitiéndose elementos auxiliares como cajas de escaleras, ascensores, depósitos, placas solares, etc. Las chimeneas serán tratadas como elementos decorativos		
Volumen	4 m ³ /m ²		
Edificabilidad	1,038 m ² /m ²		
Sótanos	Permitidos		
Vuelos	No se permiten vuelos sobre los espacios públicos		
Aparcamientos	1 plaza de aparcamiento por cada 30 m ² de local cerrado		
Nota	* La ocupación establecida en este apartado se refiere a superficies útiles de local		
	Será obligatorio para el otorgamiento de licencia acompañar al proyecto, la normativa de usos de las zonas comunes		
	Las cubiertas tendrán el tratamiento adecuado a zona de aparcamiento y recreo		

2.5.2.5.3. Comunitario: Cultural, Asistencial, Social y Religioso



ORDENANZAS ESPECÍFICAS	
Parcela	C.C. SOCIAL
Usos permitidos	Comunitario: Cultural, Asistencial, Social, Religioso; Infraestructuras
Usos no permitidos	Residencial, Comunitario: Zonas Libres de uso público, Deportivo; Industrial
Superficie	2.114,54 m ²
Ocupación máxima S/R	80%
Edificabilidad	1,544 m ² /m ²
Retranqueos	4,00 m a cualquier lindero

2.6. Planos: Anexo Normativa

A continuación, se muestran los navegadores de los planos que apoyan a esta Memoria.

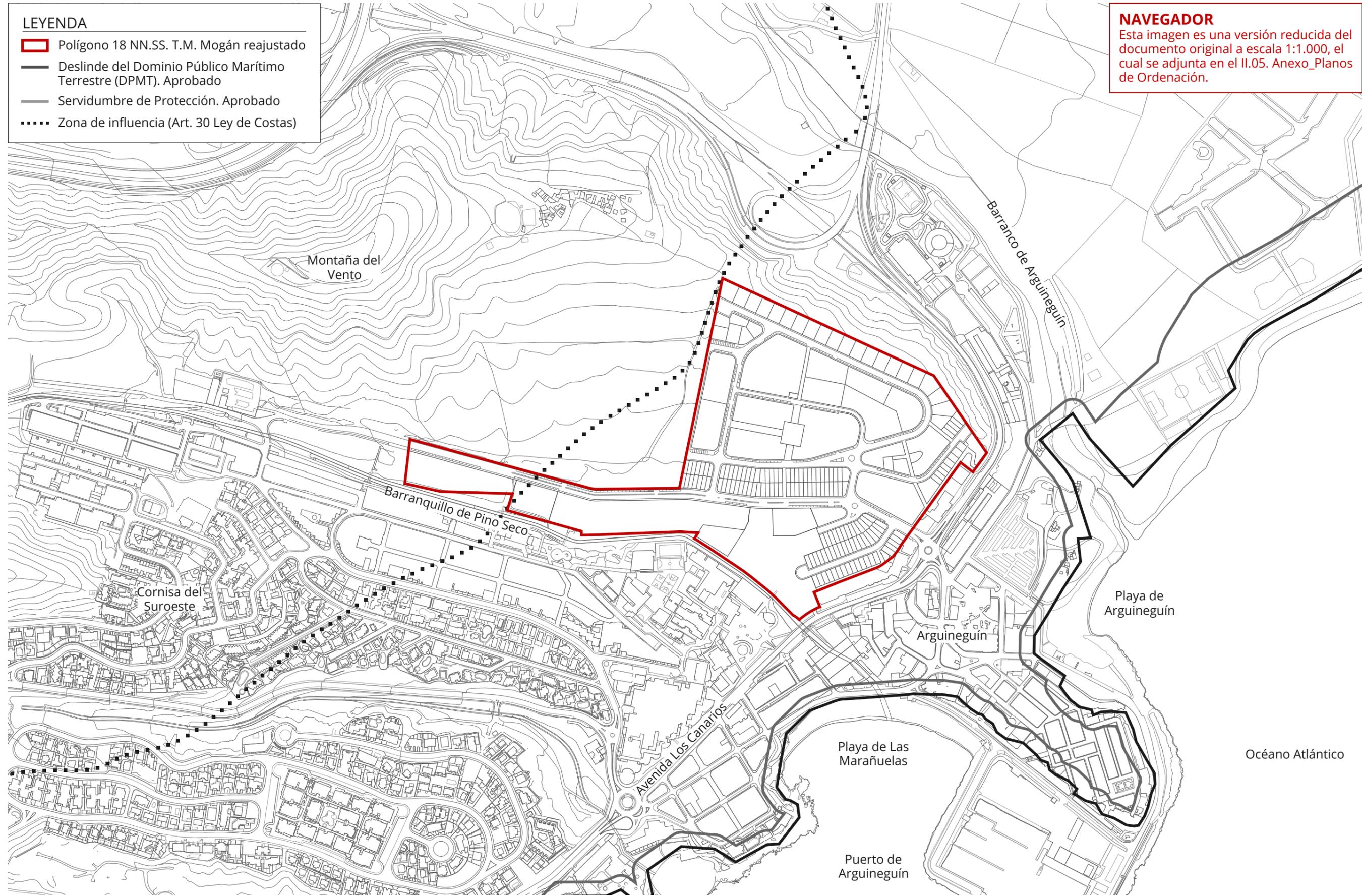
Un **navegador** es una versión reducida del documento original, ajustado al formato DIN-A3, para poder tener una primera visualización del plano en cuestión. Los planos requeridos a escala 1:1.000 se encuentran en el bloque *II.05. Anexo_Planos de Ordenación*, en formato DIN-A1.

Son los siguientes:

N-01. Ámbito de Actuación.....	45
N-02. Ordenación Estructural_Clasificación y Categoría del Suelo.....	47
N-03. Ordenación Pormenorizada_Parculario Actualizado.....	49
N-04. Ordenación Pormenorizada_Ordenación Propuesta_Parculario.....	51
N-05. Ordenación Pormenorizada_Ordenación Propuesta_Zonificación.....	53
N-06. Ordenación Pormenorizada_Ordenación Propuesta_Espacios Libres.....	55
N-07. Ordenación Pormenorizada_Ordenación Propuesta_Alineaciones.....	57
N-08. Ordenación Pormenorizada_Ordenación Propuesta_Red Viaria.....	59

NAVEGADOR
Esta imagen es una versión reducida del documento original a escala 1:1.000, el cual se adjunta en el II.05. Anexo_Planos de Ordenación.

- LEYENDA**
- Polígono 18 NN.SS. T.M. Mogán reajustado
 - Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT). Aprobado
 - Servidumbre de Protección. Aprobado
 - Zona de influencia (Art. 30 Ley de Costas)



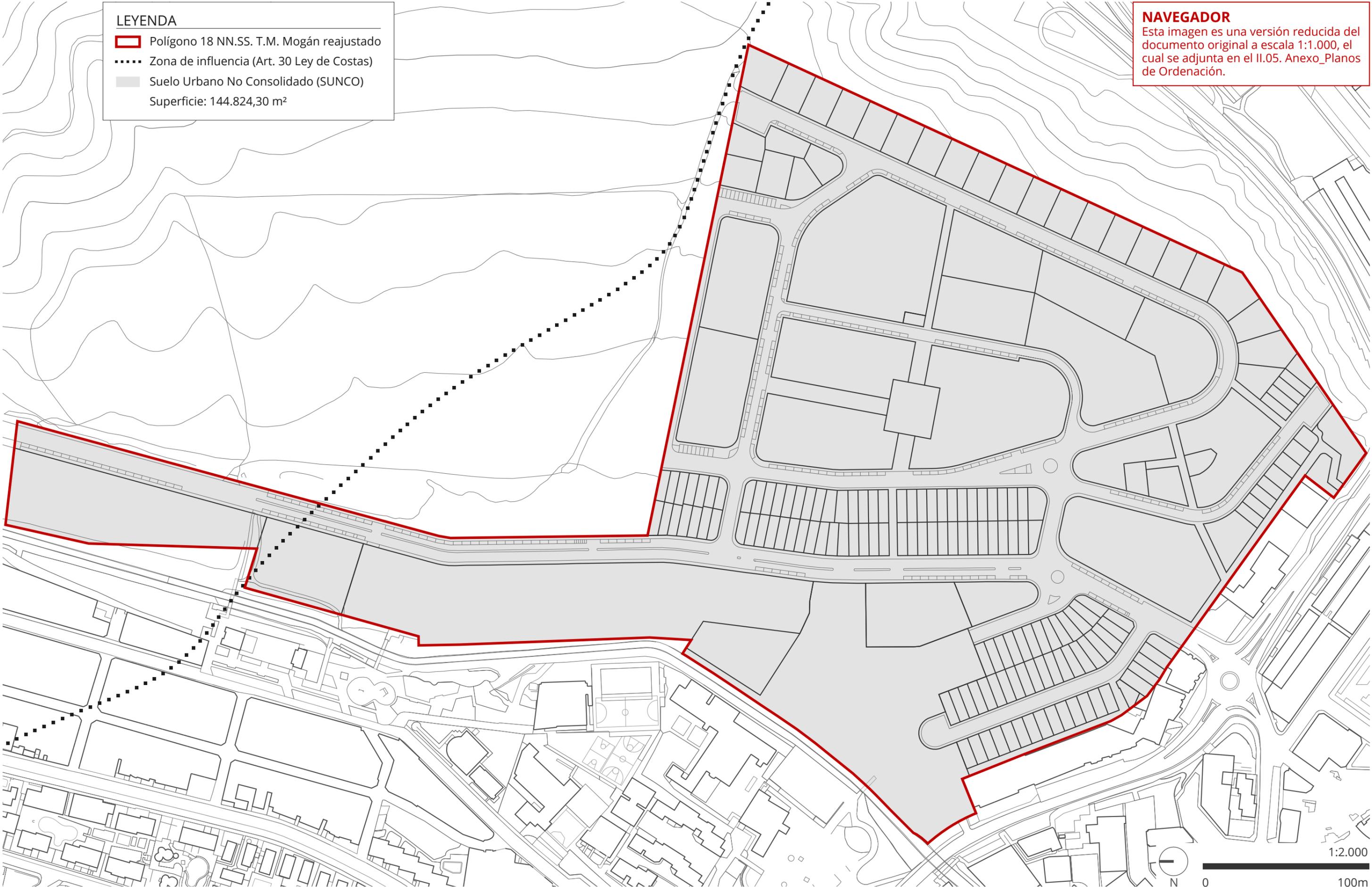
Ámbito de Actuación



NAVEGADOR
Esta imagen es una versión reducida del documento original a escala 1:1.000, el cual se adjunta en el II.05. Anexo_Planos de Ordenación.

LEYENDA

- Polígono 18 NN.SS. T.M. Mogán reajustado
- Zona de influencia (Art. 30 Ley de Costas)
- Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO)
Superficie: 144.824,30 m²

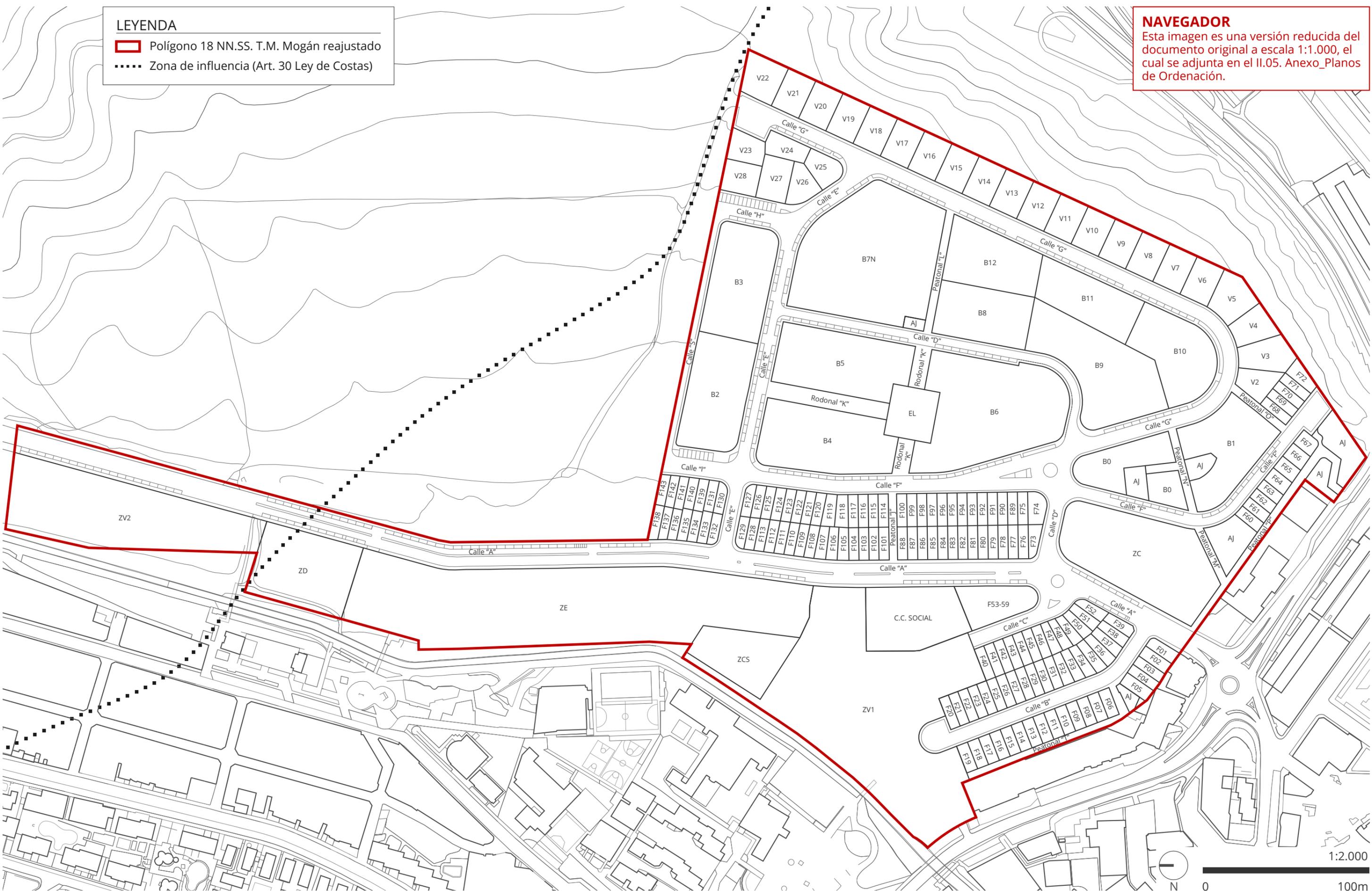


Ordenación Estructural, Clasificación y Categoría del Suelo



NAVEGADOR
 Esta imagen es una versión reducida del documento original a escala 1:1.000, el cual se adjunta en el II.05. Anexo_Planos de Ordenación.

LEYENDA
 [Red Line] Polígono 18 NN.SS. T.M. Mogán reajustado
 [Dotted Line] Zona de influencia (Art. 30 Ley de Costas)

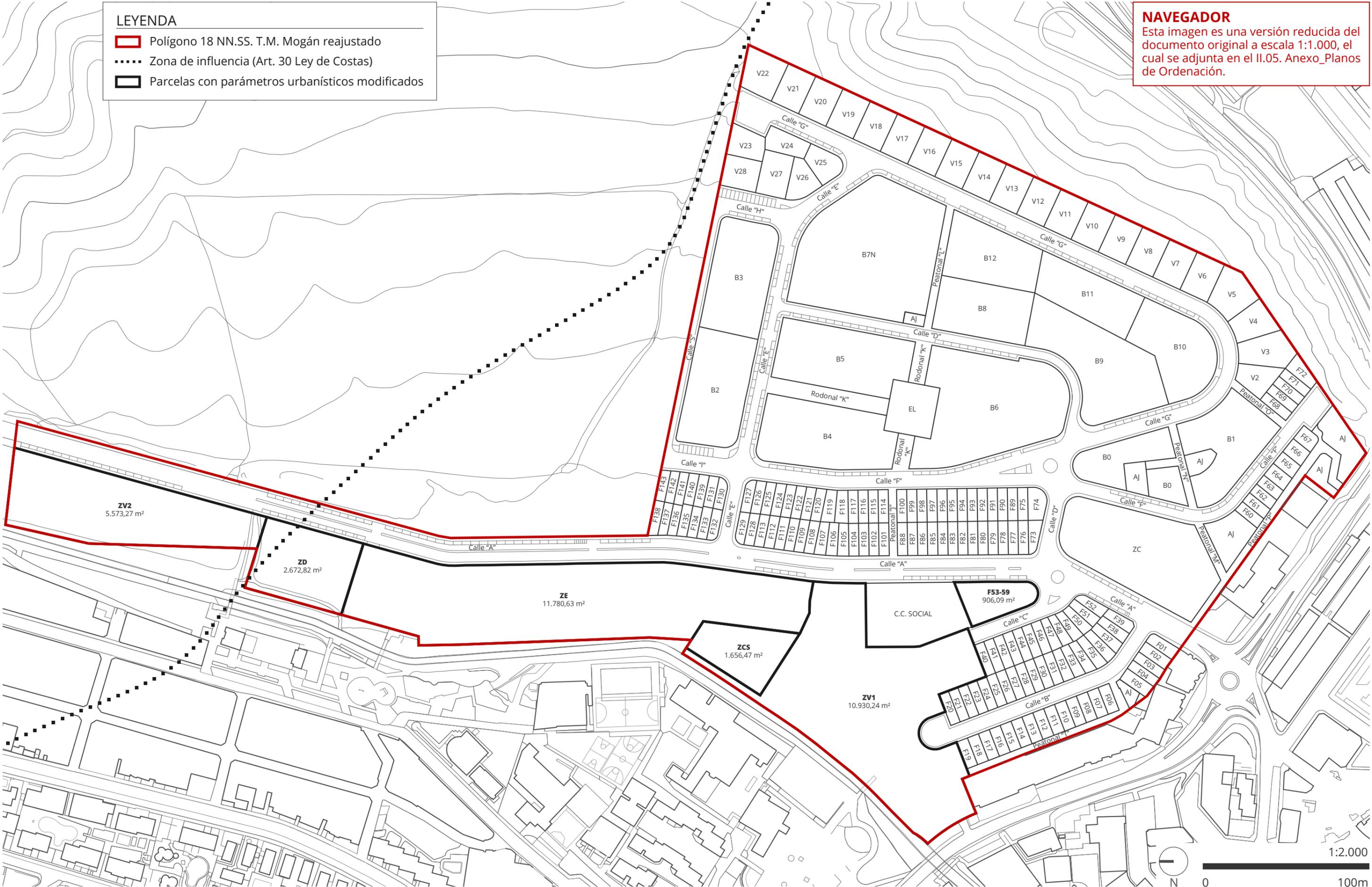


Ordenación Pormenorizada Parcelario Actualizado

NAVEGADOR
 Esta imagen es una versión reducida del documento original a escala 1:1.000, el cual se adjunta en el II.05. Anexo_Planos de Ordenación.

LEYENDA

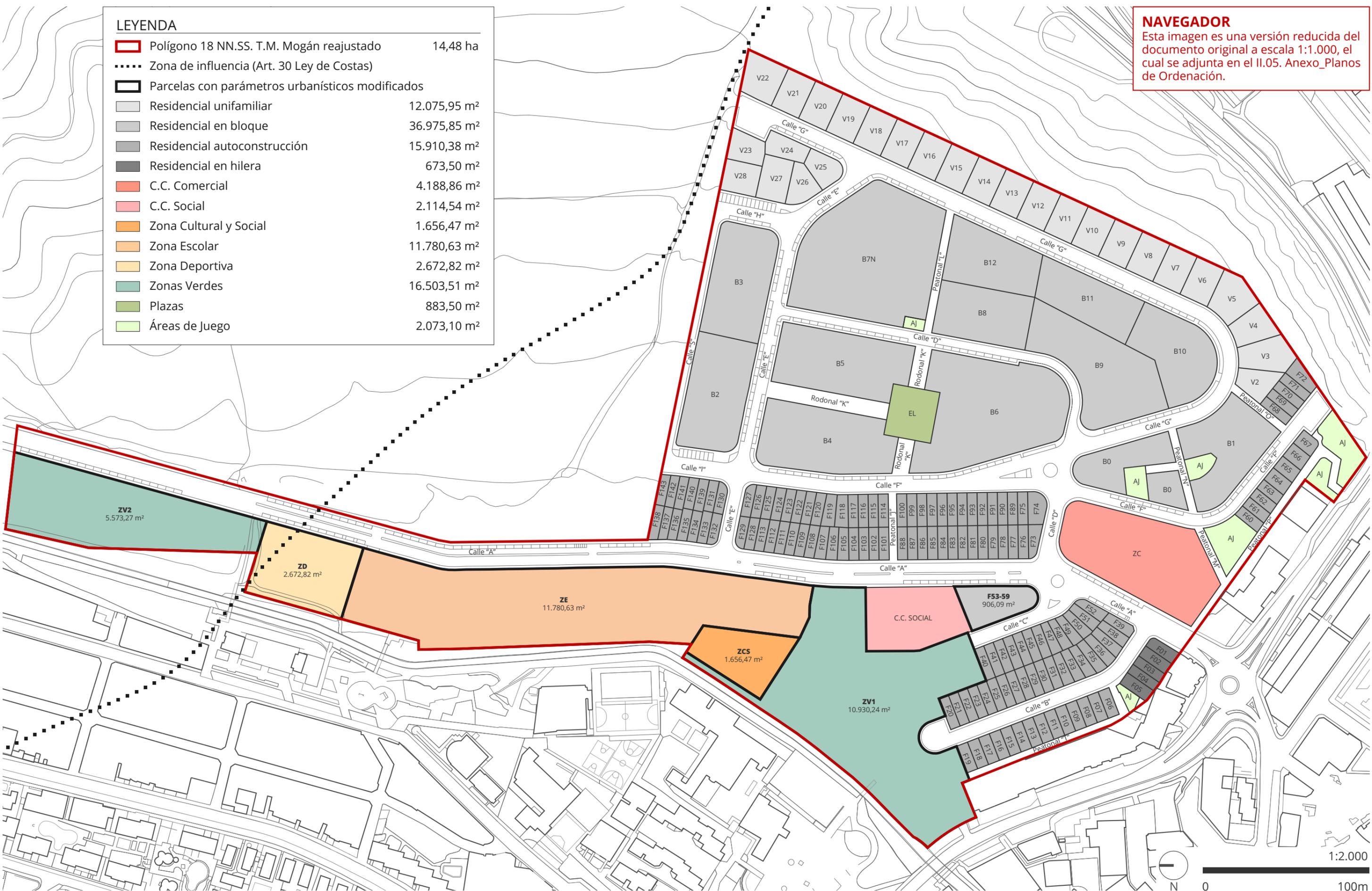
- Polígono 18 NN.SS. T.M. Mogán reajustado
- Zona de influencia (Art. 30 Ley de Costas)
- Parcelas con parámetros urbanísticos modificados



NAVEGADOR
 Esta imagen es una versión reducida del documento original a escala 1:1.000, el cual se adjunta en el II.05. Anexo_Planos de Ordenación.

LEYENDA

	Polígono 18 NN.SS. T.M. Mogán reajustado	14,48 ha
	Zona de influencia (Art. 30 Ley de Costas)	
	Parcelas con parámetros urbanísticos modificados	
	Residencial unifamiliar	12.075,95 m ²
	Residencial en bloque	36.975,85 m ²
	Residencial autoconstrucción	15.910,38 m ²
	Residencial en hilera	673,50 m ²
	C.C. Comercial	4.188,86 m ²
	C.C. Social	2.114,54 m ²
	Zona Cultural y Social	1.656,47 m ²
	Zona Escolar	11.780,63 m ²
	Zona Deportiva	2.672,82 m ²
	Zonas Verdes	16.503,51 m ²
	Plazas	883,50 m ²
	Áreas de Juego	2.073,10 m ²



1:2.000



Ordenación Pormenorizada_Ordenación Propuesta_Zonificación



NAVEGADOR
 Esta imagen es una versión reducida del documento original a escala 1:1.000, el cual se adjunta en el II.05. Anexo_Planos de Ordenación.

LEYENDA

- Polígono 18 NN.SS. T.M. Mogán reajustado
- Parcela con parámetros urbanísticos modificados
- Zona de influencia (Art. 30 Ley de Costas)
- Distancia a linderos
- Superficie ocupable por la edificación
- Superficie ocupable por las edificaciones asociadas a zonas libres

NOTA: Las parcelas AJ y EL se ajustarán a lo dispuesto en cada momento en la Ordenanza Municipal Provisional Zonas Libres

Retranqueos:

- Con linderos que se establezcan hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre.
- Otros linderos: la altura de la edificación.

Retranqueos:

- Libre a todos los linderos.

Retranqueos:

- 4,00 m a lindero Este.
- Libre al resto de linderos.

Retranqueos:

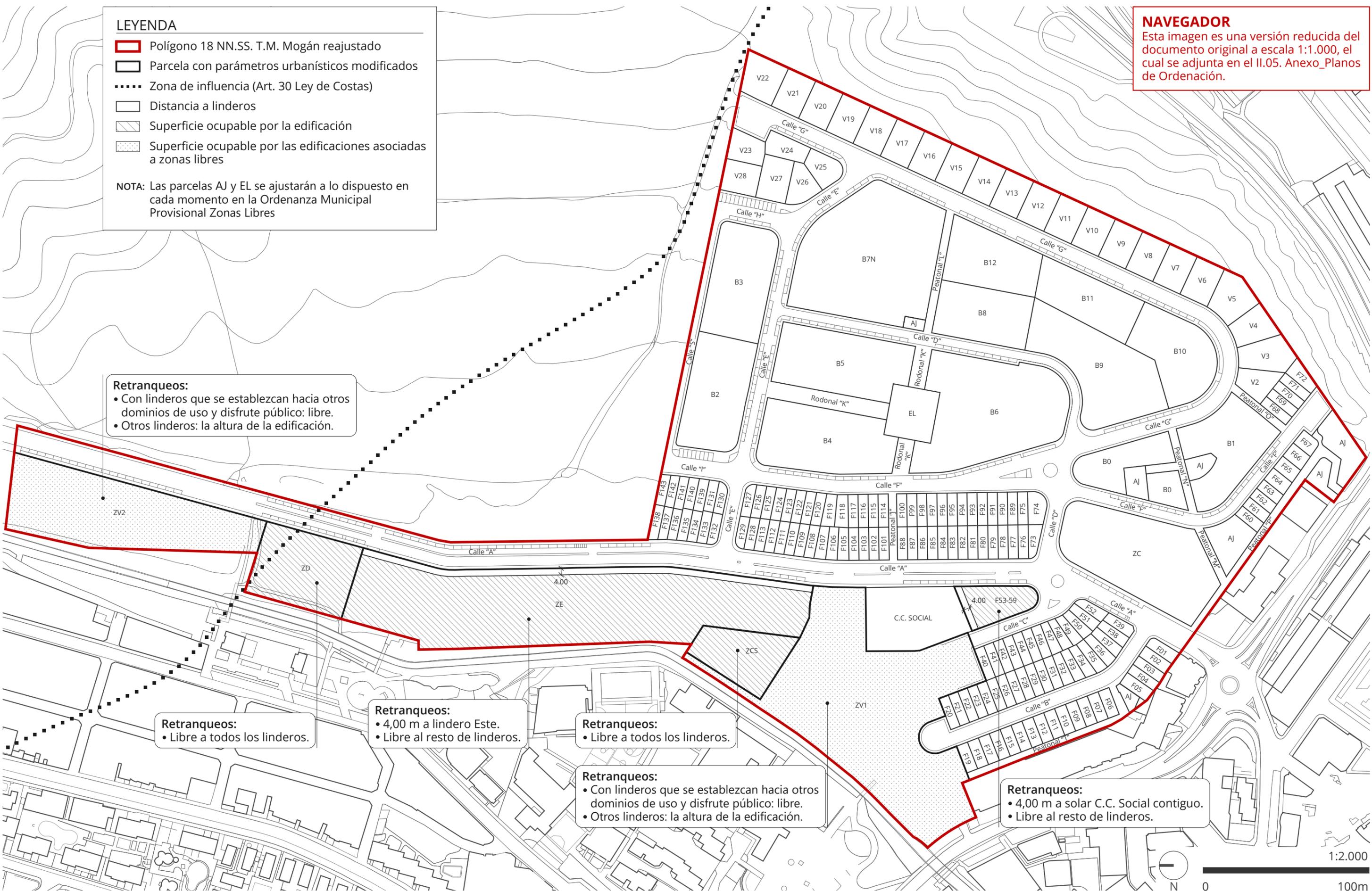
- Libre a todos los linderos.

Retranqueos:

- Con linderos que se establezcan hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre.
- Otros linderos: la altura de la edificación.

Retranqueos:

- 4,00 m a solar C.C. Social contiguo.
- Libre al resto de linderos.

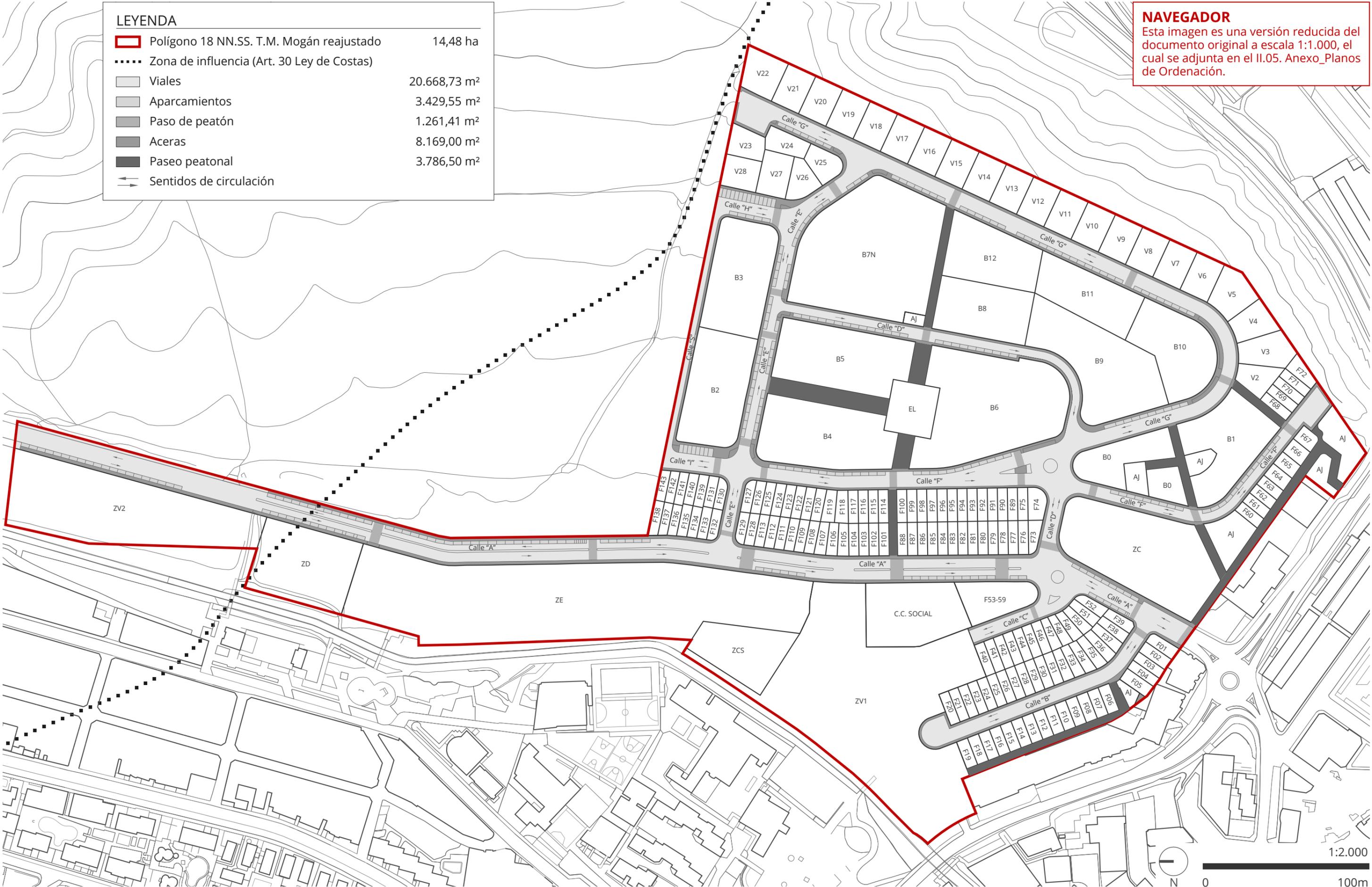


Ordenación Pormenorizada_Ordenación Propuesta_Alineaciones



NAVEGADOR
 Esta imagen es una versión reducida del documento original a escala 1:1.000, el cual se adjunta en el II.05. Anexo_Planos de Ordenación.

LEYENDA	
	Polígono 18 NN.SS. T.M. Mogán reajustado 14,48 ha
	Zona de influencia (Art. 30 Ley de Costas)
	Viales 20.668,73 m ²
	Aparcamientos 3.429,55 m ²
	Paso de peatón 1.261,41 m ²
	Aceras 8.169,00 m ²
	Paseo peatonal 3.786,50 m ²
	Sentidos de circulación



Ordenación Pormenorizada_Ordenación Propuesta_Red Viaria



