

ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL PARA LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA MUNICIPAL «LOTE 1'», LOCALIZADA EN EL VALLE DE PUERTO RICO – MOTOR GRANDE, T.M. DE MOGÁN

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



d006754aa9101917b9e07e816c0309174

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	25/03/2024 09:27

ÍNDICE

PROPUESTA DE ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. INFORMACIÓN

I.01. DATOS PREVIOS

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

I.02. MEMORIA INFORMATIVA

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

II. ORDENACIÓN

II.01. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

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

II.02. MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

II.03. NORMATIVA

TÍTULO PRELIMINAR

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

TÍTULO I. ORDENACIÓN

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

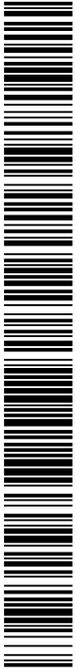
DISPOSICIÓN FINAL



d006754aa9101917b9e07e816cc0309174

ANEJOS

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



d006754aa9101917b9e07e816c0309174

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	25/03/2024 09:27

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La ordenanza provisional para la modificación de la tipología edificatoria residencial y el ajuste de los parámetros de ordenación establecidos en el Lote 1', Valle de Puerto Rico – Motor Grande, responde a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así pues, en virtud del principio de necesidad, esta ordenanza responde a la necesaria previsión y regulación de la parcela con calificación residencial, buscando obtener el mayor aprovechamiento edificatorio posible, dando respuesta con ello a la emergencia habitacional existente en el municipio y en toda canarias, declarada además con la reciente aprobación del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, por parte del Gobierno de Canarias, con el consiguiente beneficio a la ciudadanía, quedando justificada su procedencia en el texto de la ordenanza (apartado 5.Conveniencia y oportunidad del instrumento urbanístico complementario).

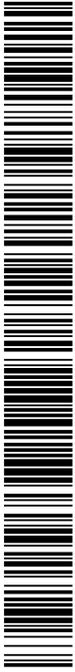
Se justifica en el apartado citado la existencia de una *“necesidad pública o de interés social sobrevenida”*, así como su calificación como *“extraordinarias y urgentes”*, resultando por tanto la presente ordenanza, el instrumento idóneo para la consecución de los fines pretendidos y acorde a la potestad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

Atendiendo al principio de seguridad jurídica, la ordenanza provisional para la modificación de la tipología edificatoria residencial y el ajuste de los parámetros de ordenación establecidos en el Lote 1', Valle de Puerto Rico – Motor Grande, se ajusta y desarrolla, en el ámbito de las competencias municipales, generando un marco normativo, estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilita su conocimiento y comprensión por todas las personas implicadas.

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

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	25/03/2024 09:27



d006754aa9101917b9e07e816c0309174

I. INFORMACIÓN

I.01. DATOS PREVIOS

1. Iniciativa.

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

2. Ámbito de intervención.

El definido por la parcela identificada como Lote 1', perteneciente al ámbito del Plan Parcial del Valle de Puerto Rico (Polígonos 30-30'), cuya ordenación fue recogida en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Costa de Mogán, que se encuentra situada entre la C/Zaragoza y la C/Tarragona y cuya referencia catastral es la nº1553601DR3715S.



Ámbito de intervención sobre ortofoto. Lote 1'- Valle de Puerto Rico, Motor Grande
Fuente: Elaboración propia

La parcela es de titularidad municipal y consta en el inventario de bienes y derechos de esta administración con la siguiente identificación:

- Lote 1' : N.º inventario 1.2.00041.05 (Cesión gratuita – Aprobación Definitiva del Plan Parcial Valle de Puerto Rico). Superficie: 11.600 m².

Se incorporan como Anejo II la ficha del inventario municipal.

3. Objeto

La presente OPM, tiene por objeto establecer, en el marco de las competencias atribuidas a las corporaciones locales y mediante el procedimiento legalmente establecido, las determinaciones necesarias en la regulación de la ordenación de la parcela, manteniendo su calificación como residencial pero especificando su destino como viviendas protegidas, incorporando a su vez la posibilidad de edificar en la tipología de edificación colectiva y modificando la ordenación pormenorizada vigente buscando obtener el mayor aprovechamiento posible teniendo en consideración las características de la parcela.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	25/03/2024 09:27

4. Marco legal

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

5. Conveniencia y oportunidad del instrumento urbanístico complementario.

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

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

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

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

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

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

En el caso que nos ocupa, resulta más que evidente la situación de emergencia habitacional en la que se encuentra el municipio y toda Canarias debido a la elevada demanda de vivienda, especialmente de vivienda protegida, frente a la escasez de oferta para atender a la misma. A esta grave situación sobrevenida, toda vez que ha tenido lugar por la combinación de diversas realidades (crisis inmobiliaria, crisis económico-financiera de las Administraciones Públicas, viviendas libres desocupadas, viviendas vacacionales, etc), se debe dar respuesta toda vez que el derecho a una vivienda digna y adecuada es un derecho constitucional de todo ciudadano español.

Prueba de lo expuesto es la reciente aprobación del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, por parte del Gobierno de Canarias.

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

La situación resulta extraordinaria toda vez que se trata, como anteriormente se ha expuesto, de una emergencia habitacional que requiere de medidas nuevas y diferentes a las empleadas hasta el momento, siendo además urgente enfrentar este grave problema con el incremento de la oferta de vivienda

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	25/03/2024 09:27



d006754aa9101917b9e07e816cc0309174

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

En tal sentido señalado, se formula esta Ordenanza, siendo el instrumento óptimo para paliar en la medida de lo posible la situación de emergencia habitacional.

6. Procedimiento de tramitación y aprobación.

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

7. Contenido.

La presente OPM se compone de los siguientes documentos:

- Propuesta de Ordenanza.
- Anejos:
 - I. Fotografías.
 - II. Fichas inventario general de bienes y derechos.
 - III. Informe de impacto de género.

I.02. MEMORIA INFORMATIVA

1. Antecedentes administrativos.

Con fecha 29/02/2024, mediante Providencia de Alcaldía, se dispone la necesidad de proceder al estudio, elaboración y posterior aprobación de una **Ordenanza Provisional Municipal para la modificación de la tipología edificatoria residencial establecida en el Lote 1', Valle de Puerto Rico – Motor Grande**, exponiendo que es objetivo de la corporación municipal la promoción de viviendas de protección oficial que satisfagan el interés social de los habitantes del municipio.

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

2. Antecedentes urbanísticos.

El suelo afectado por la presente OPM, se encuentra clasificado como suelo apto para urbanizar, correspondiéndose con el polígono 30-30'- Cortadores, según lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mogán, en adelante NNSS, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en su sesión del 17 de noviembre de 1987, publicándose dicho acuerdo en el BOC nº 3 de 06/01/1988 y posteriormente el texto de su articulado en el BOP de Las Palmas nº 162 de 19/12/2008.

Dicho polígono fue desarrollado por el Plan Parcial Valle de Puerto Rico, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesiones del 08 y 09 de junio de

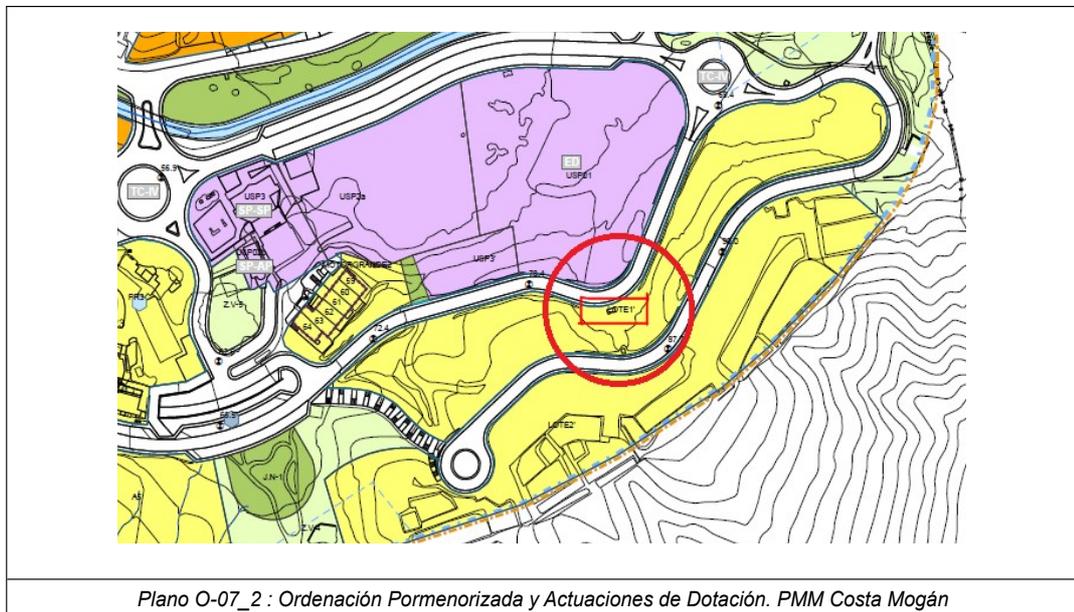
Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	25/03/2024 09:27

1999, publicándose dicho acuerdo en el BOC núm. 23, de fecha 23/02/2000, plan que incluso sufrió posteriormente dos modificaciones puntuales.

A pesar de los antecedentes expuestos, el instrumento que ordena y con el que el ámbito adquiere total vigencia es el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Mogán, en adelante PMM, aprobado definitivamente mediante Decreto del Gobierno de Canarias núm. 116/2015, de 22 de mayo, publicado en el BOC núm. 157, de jueves 13 de agosto de 2015, el cual clasifica y categoriza el originario suelo apto para urbanizar como suelo urbano consolidado, recogiendo la ordenación establecida por el plan parcial citado y sus modificaciones, solucionando así la inseguridad jurídica del plan parcial originada como consecuencia de la tardía publicación de la normativa de las NNSS.

La ordenación pormenorizada del ámbito de actuación de la OPM, parcela denominada como Lote 1' se determina en el artículo 37.- Ordenanzas particulares en el ámbito Valle de Puerto Rico (Cortadores) - del PMM, siendo concretamente la siguiente:

Lote 1'	
Superficie	11.600 m ²
Condiciones de uso	<ul style="list-style-type: none"> - Uso principal: Residencial - Edificación unifamiliar. - Uso permitido: Terciario (planta baja): Comercial; y aparcamientos. - Uso Prohibido: Todos los restantes.
Edificabilidad máx.	0,75 m ² /m ²
Superficie máx. ocupación	45%
Tipo de rasante a aplicar	Interna
N.º máx. de plantas	2
Altura máxima SR	6,50 m
Retranqueos	A alineaciones públicas: 4 ms a calles y 3 ms a sendas. A ejes medianeros: 3 ms.
Aparcamientos	Una plaza por vivienda.



d006754aa9101917b9e07e816c0309174

3. Afecciones sectoriales.

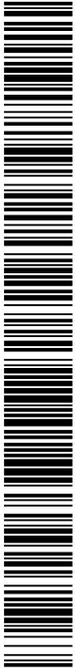
A) Aguas:

En materia de aguas, no consta ningún cauce inventariado a fecha de emisión del presente informe en el Inventario de Cauces del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, por lo que el ámbito de actuación no invade ningún cauce ni sus servidumbres legales de protección ni policía.

Si bien es cierto que se tendrá que tener en consideración la existencia de infraestructuras hidráulicas en la parcela en el momento de autorizar los actos de ejecución que tengan lugar a futuro tras la aprobación de la presente ordenanza, debiéndose solicitar, si procede, las correspondientes autorizaciones a la administración competente en la materia.



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	25/03/2024 09:27



d006754aa9101917b9e07e816c0309174

II. ORDENACIÓN

II.01. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

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

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

Teniendo en consideración que la ordenación vigente, tanto de forma escrita como gráfica, establece el destino de la parcela como uso residencial, y que las alternativas propuestas mantienen dicho uso, no se considera necesario el aporte ni la elaboración de ninguna documentación gráfica, toda vez que el modelo de ordenación propuesto solo modifica la ordenación pormenorizada de la parcela, permaneciendo vigente la documentación gráfica actual.

1. Alternativa 1.

Se propone establecer para el uso residencial la modalidad de vivienda de protección incorporando la posibilidad de materializar una edificación plurifamiliar. Se establece la condición de contar con una plaza de aparcamiento por vivienda. El resto de parámetros permanecen inalterados.

Alternativa 1	
Superficie	11.600 m ²
Condiciones de uso	<ul style="list-style-type: none"> - Uso principal: Residencial (viviendas de protección) - Edificaciones unifamiliares o plurifamiliares. - Uso permitido: Terciario(planta baja): Comercial; y aparcamientos.
Edificabilidad máx.	0,75 m ² /m ² = 8.700 m ²
Superficie máx. ocupación	45% = 5.220 m ²
Tipo de rasante a aplicar	Interna
N.º máx. de plantas	2
Altura máxima SR	6,50 m
Retranqueos	A alineaciones públicas: 4 ms a calles y 3 ms a sendas. A ejes medianeros: 3 ms.
Aparcamientos	Una plaza por vivienda.

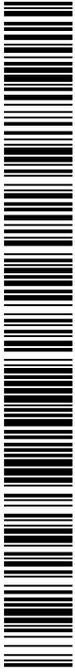
2. Alternativa 2.

Se propone al igual que en la Alternativa 1, establecer para el uso residencial la modalidad de vivienda de protección incorporando la posibilidad de materializar una edificación plurifamiliar, así como la condición de contar con una plaza de aparcamiento por vivienda.

Esta alternativa propone además incrementar la edificabilidad asignada a la parcela, ajustando consecuentemente el resto de parámetros de forma que sea viable materializar la misma, con el fin de lograr un mayor aprovechamiento que directamente da viabilidad a la posibilidad de construir un mayor número de viviendas.

Alternativa 2	
Superficie	11.600 m ²
Condiciones de uso	<ul style="list-style-type: none"> - Uso principal: Residencial (viviendas de protección) - Edificaciones





d006754aa9101917b9e07e816c0309174

	unifamiliares o plurifamiliares. – Uso permitido: Terciario (planta baja): Comercial; y aparcamientos.
Edificabilidad máx.	0,90 m ² /m ² = 10.440 m ²
Superficie máx. ocupación	45% = 5.220 m ²
Tipo de rasante a aplicar	Interna
N.º máx. de plantas	2
Altura máxima SR	6,50 m
Retranqueos	A alineaciones públicas: 3 ms a calles y 3 ms a sendas. A ejes medianeros: 3 ms.
Aparcamientos	Una plaza por vivienda.

Se considera oportuno incorporar a la ordenación el incremento de edificabilidad, toda vez que se hace necesario modificar la misma para incorporar la tipología colectiva, aunque este podría tener lugar sin modificar el planeamiento vigente amparado en el artículo 15 del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, que establece que:

“Con independencia de lo establecido en los instrumentos de ordenación, en edificaciones de tipología residencial de vivienda colectiva en suelo urbano con uso predominante residencial, se permitirá el incremento de edificabilidad con destino a vivienda para alcanzar la altura máxima de las edificaciones colindantes, atendiendo a las reglas comunes establecidas en el artículo 17 de este Decreto ley.”

En el caso que nos ocupa no se realiza un aumento de plantas en la ordenación propuesta, pero el incremento de edificabilidad propuesto deriva directamente en que sea posible colmatar las dos plantas en su totalidad manteniendo la ocupación asignada a la parcela.

En relación a las reglas comunes del citado artículo 17, cabe indicar que la presente OPM da cumplimiento a la reserva mínima del 50% de las viviendas creadas como viviendas protegidas de promoción privada prevista en el apartado a, toda vez que el destino establecido para la parcela es en su totalidad para viviendas protegidas, no contemplándose en virtud del apartado b, el cumplimiento de los estándares, así como tampoco las cesiones de aprovechamiento y dotacionales de la LSENPC.

El resto de reglas y limitaciones establecidas serán objeto de comprobación futura en el proyecto de obra que se presente, siendo estas las siguientes:

- “[...] e) Las viviendas que se creen al amparo de estos preceptos deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y normativa en materia de edificación vigente. No obstante, en el caso del cambio de uso de locales a vivienda del artículo 13 de este Decreto ley bastará la adecuación a las condiciones de habitabilidad.*
- f) Las nuevas viviendas podrán responder a la modalidad residencial de alojamiento con espacios comunes complementarios.*
- g) En ningún caso las viviendas creadas al amparo de estos preceptos podrán destinarse a vivienda vacacional o a cualquier otra tipología turística análoga.”*

II.02.MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO.

Se considera como alternativa más viable, tanto técnica como ambientalmente, **la Alternativa 2**, siendo el modelo que permite un mayor aprovechamiento de la parcela y da una superior respuesta a la emergencia habitacional en la que se encuentra el municipio y toda Canarias debido a la elevada demanda de vivienda, especialmente de vivienda protegida, frente a la escasez de oferta para atender a la misma.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	25/03/2024 09:27

II.03.NORMATIVA

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1.- Objeto.

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

Artículo 2.- Ámbito de actuación.

Esta ordenanza se aplica, con el carácter de norma de aplicación directa, en la parcela denominada Lote 1' del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Costa de Mogán, siendo de aplicación complementaria las determinaciones establecidas en dicho instrumento así como en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones.

Con carácter general, los proyectos y las obras reguladas por esta Ordenanza cumplirán, complementariamente a sus disposiciones, con las normas, pliegos de prescripciones técnicas generales, y demás disposiciones sectoriales vigentes, de carácter estatal y autonómico que les afecten, en función del tipo de obra a realizar, así como con la Ordenanza Municipal de la Edificación aprobada definitivamente el 25/05/2023 y publicada en el BOP nº78 de fecha 28/06/2023.

Artículo 3.- Alcance y vigencia.

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

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

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

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

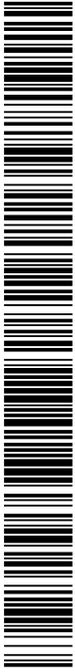
“ 2. Dichas Ordenanzas permanecerán vigentes mientras no se produzca la adaptación de los instrumentos de ordenación correspondientes, sin perjuicio de la obligación de las Administraciones competentes de proceder a dicha adaptación en un plazo máximo de dos años.”

Artículo 4.- Definiciones e interpretación.

A efectos de la presente ordenanza los conceptos utilizados tienen el significado y alcance recogido en los instrumentos de ordenación urbanística municipal de mayor rango que sean aplicables al ámbito de intervención.

En caso de imprecisión o aparente contradicción en las determinaciones de la presente ordenación, prevalecerá la interpretación más favorable para el cumplimiento de los objetivos generales y específicos y al menor deterioro del medio ambiente y las características paisajísticas del propio lugar. En cualquier caso,

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	25/03/2024 09:27



d006754aa9101917b9e07e816cc0309174

se optará por la interpretación que suponga menor alteración o modificación de la ordenación propuesta, sin perjuicio de los derechos de particulares.

TÍTULO I. ORDENACIÓN

Artículo 5.- Parámetros urbanísticos de ordenación pormenorizada.

Lote 1'	
Superficie	11.600 m ²
Condiciones de uso	<ul style="list-style-type: none">- Uso principal: Residencial (viviendas de protección) - Edificaciones unifamiliares o plurifamiliares.- Uso permitido: Terciario (planta baja): Comercial; y aparcamientos.
Edificabilidad máx.	0,90 m ² /m ² = 10.440 m ²
Superficie máx. ocupación	45% = 5.220 m ²
Tipo de rasante a aplicar	Interna
N.º máx. de plantas	2
Altura máxima SR	6,50 m
Retranqueos	A alineaciones públicas: 3 ms a calles y 3 ms a sendas. A ejes medianeros: 3 ms.
Aparcamientos	Una plaza por vivienda.

Artículo 6.- Régimen de los usos.

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

Artículo 7.- Carácter de los usos.

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

Se establece el siguiente carácter de los usos:

- a) Uso principal: es el uso normal conforme a las características y potencialidad del ámbito.
- b) Uso permitido: es todo uso que puede coexistir con el uso principal, sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios.

Artículo 8.- Uso residencial.

1. Edificaciones unifamiliares y plurifamiliares, o parte de ellas, destinadas a la residencia de personas físicas.
2. En la presente ordenanza únicamente existirán en la categoría de vivienda protegida pudiendo ser de promoción pública o privada.
3. Condiciones :
 - a) Habrá de cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa vigente.



d006754aa9101917b9e07e816cc0309174

Artículo 9.- Uso terciario.

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

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

- a) Comercial, comercio minorista: son los usos que comprenden las actividades llevadas a cabo con ánimo de lucro, dirigidas a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos, servicios y mercancías; corresponde a aquellos espacios en los cuales se realizan actividades relacionadas con la compra y la venta de alimentos, géneros, bienes muebles o mercancías que se realiza en locales acondicionados al efecto, independientemente de que la actividad esté sujeta a concesión administrativa o regímenes especiales. También forman parte de los usos comerciales, los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de las oficinas. El uso comercial podrá desarrollarse en:

I. Establecimientos Comerciales: tienen esta consideración los locales y las construcciones e instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma individual o en un espacio colectivo, e independientemente de que se realice de forma continuada o en días o en temporadas determinadas.

3. Condiciones :

- a) Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo su Ordenanza.

Artículo 10. - Uso de infraestructura.

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

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

- Infraestructuras viarias y de transporte terrestre: Aparcamientos

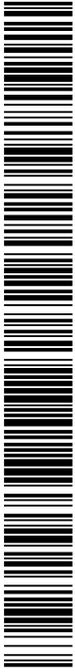
3. Condiciones :

- a) Habrá de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso, y en especial, las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras física.
- b) Podrán implementarse en superficie así como en niveles con la consideración de sótano y semisótano.

Artículo 11. - Materialización de la edificabilidad.

Teniendo en consideración las posibles afecciones en la parcela por el dominio público hidráulico y sus infraestructuras, se deberá situar la edificación de forma que no dificulte el curso de las aguas, teniendo la delimitación de un posible cauce público la consideración de alineación oficial a calle, debiendo respetarse los retranqueos establecidos con respecto al mismo, sin perjuicio de solicitar las correspondientes autorizaciones y/o concesiones al organismo competente.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	25/03/2024 09:27



d006754aa9101917b9e07e816c0309174

Artículo 12.- Condiciones generales de la edificación.

Se establecen las siguientes normas generales de volumen de conformidad con el artículo 37 del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Costa de Mogán, salvo en la determinación establecida para sótano, que se procede subsanar un error material existente en su definición.

- a) Superficie forjada.- Superficie continua constituida de cualquier material constructivo, horizontal o inclinada, susceptible de que bajo la misma puedan guarecerse o alejarse personas o cosas.
- b) Superficie de ocupación.- Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de todas las "superficies edificables".
- c) Superficie edificada.- Suma de las proyecciones verticales sobre el plano horizontal de cada una de las superficies forjadas.
- d) Superficie edificable.- Superficie edificada con las siguientes salvedades y aclaraciones: "Las superficies de los cuerpos de terrazas, galerías, pasarelas y escaleras exteriores se contabilizan en su totalidad si son cerrados, bien sea con obra o con carpintería; solo en un 50 % si son abiertos, sea su uso privado o sujeto a servidumbre de paso. Quedan excluidos de todo cómputo los sótanos y semisótanos. Quedan excluidas igualmente del cómputo las cornisas, aleros y otros elementos decorativos que no sobrevuelen más de 0,50 ms. respecto a los planos de las fachadas".
- e) Edificabilidad.- Por razones de simplicidad y concreción se adopta el parámetro, hoy de uso generalizado:

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

- f) Cómputo del número de plantas.- Número de plantas habitables y que puede atravesar una vertical. Quedan excluidos de este cómputo los sótanos y semisótanos.
- g) Sótano.- Pieza enterrada, estancia, sin fachada en todo su perímetro, situada entre los cimientos de un edificio y dentro de la proyección vertical de este. En tales cuerpos no computará la volumetría de las dependencias situadas dentro de la proyección vertical de la edificación exterior siempre y cuando no tengan un uso vividero.
- h) Semisótano.- Pieza estancia semienterrada, situada entre los cimientos de un edificio y dentro de la proyección vertical de este. Se considera que una pieza está semienterrada cuando sobresale como máximo una media de 1.5 ms medidos desde el terreno circundante a la parte superior de su forjado. En tales cuerpos no computará la volumetría de las dependencias situadas dentro de la proyección vertical de la edificación exterior siempre y cuando no tengan un uso vividero.
- i) Construcciones auxiliares.- Las construcciones que se relacionan a continuación no computarán a efecto de volumetría ni ocupación; asimismo podrán estar situadas, total o parcialmente, dentro de las zonas de retranqueo obligatorio: aljibes y transformadores, piscina con vaso y equipos enterrados o semienterrados, depósitos de combustibles, cuartos de contenedores de basuras y de contadores, paneles solares, pérgolas, toldos.
- j) Altura libre y máxima de un recinto.- Se entiende por altura libre de un recinto a la distancia vertical entre el pavimento y el techo que lo cubre, sea este estructural o falso. Las alturas mínimas estarán a lo dispuesto por la Normativa vigente; las alturas máximas en las parcelas

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	25/03/2024 09:27

residenciales permanentes o vacacionales no podrán ser mayores que aquellas alturas mínimas más un metro.

k) Retranqueo.- Distancia mínima exigible entre el elemento más volado de la edificación y las alineaciones de las zonas públicas, e, igualmente de dicho elemento a los ejes medianeros. En los retranqueos que señalen las ordenanzas particulares solo podrán realizarse vuelos de 0,40 ms., como máximo, correspondiente a cornisas y aleros, así como otros elementos decorativos tales como rejas, farolas, gárgolas, etc. Cabe no obstante situar, total o parcialmente, en tales zonas las construcciones auxiliares.

l) Rasante interna de una parcela dando a dos calles: Superficie reglada que barre la parcela y que está formada por rectas de pendientes máximas que unen los bordes internos de ambas aceras. Por cada punto edificable pasará una de estas rectas, con respecto a la cual se medirá la altura de la construcción.

m) Separación entre cuerpos constructivos.- Cuando se establezca un lote o parcela cuerpos constructivos exentos la distancia mínima entre dos puntos cualesquiera de ellos será igual o mayor de 4 ms. y que la mitad de la altura del cuerpo más alto; la cota de referencia para medir dicha altura será la del terreno en contacto con la edificación más baja en el punto más cercano al otro edificio. La altura se medirá hasta el pretil o alero, en su caso.

n) Altura de la edificación.- La altura de la edificación se medirá en número de plantas, y con respecto a las rasantes en metros. Del número de plantas quedan excluidos los sótanos y semisótanos. La altura de la edificación se computará hasta el pretil o cumbrera, en su caso. Sobre la altura máxima permitida no podrá elevarse sino, los siguientes elementos de la edificación: chimeneas de humo y ventilación, salas de máquinas de aparatos elevadores, incluyendo el acceso a las mismas, en sus estrictas dimensiones, y antenas colectivas.

o) Longitud máxima de fachadas.- Se establece que la longitud máxima de fachada de los cuerpos edificatorios residenciales será de 90 ms.

Artículo 13. - Medidas genéricas de protección ambiental.

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

- a) En el diseño de los edificios se favorecerá la eficiencia energética, para lo que se recomienda el uso de sistemas de iluminación y de aislamiento térmico, que favorezcan un consumo bajo de energía y el uso de elementos que favorezcan la iluminación natural, teniendo en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, así como la introducción de elementos de sombra en las fachadas más soleadas.
- b) Se recomienda la instalación de paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria, tanto en edificios públicos como privados.
- c) Se deberá procurar una integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado o mimético con el entorno, evitando emplear materiales reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las mismas

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

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	25/03/2024 09:27



d006754aa9101917b9e07e816cc0309174

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

- Seguridad:

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

b) La incorporación de la exigencia de previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda supone directamente la reducción de vehículos estacionados en la vía pública, implicando un aumento de visibilidad para las personas que transitan por la calle y una liberación del espacio público para otras actividades.

- Vivienda: deberá ser diseñada como un lugar de trabajo, de descanso y de recreo. La distribución y el diseño de las mismas debe facilitar la realización de las tareas domésticas y de cuidado en igualdad.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Una vez aprobada definitivamente la presente ordenanza, las administraciones competentes tendrán la obligación de proceder a la adaptación de los instrumentos de ordenación vigentes que se vean afectados por las alteraciones producidas misma, debiéndose adaptar en consecuencia el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Costa de Mogán, por ser el instrumento vigente que establece la ordenación en el ámbito de actuación de la presente ordenanza.

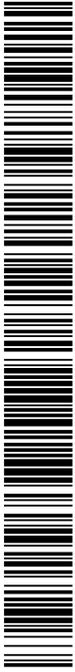
DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
CARINA ISABEL HERNANDEZ GARCIA	Técnica Municipal	25/03/2024 09:27



d006754aa9101917b9e07e816cc0309174