



GOBIERNO DE CANARIAS

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS

Año LXXXIII

Viernes, 19 de Diciembre de 2008

Número 162

SUMARIO

NÚMERO
REGISTRO

PÁGINA

I. ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN CANARIAS

21885	Nombramiento de Hiroo Mashima, como Cónsul adjunto en el Consulado de Japón en Las Palmas de Gran Canaria ..	24740
21886	Cese de Atsuko Mizushima, como Vicecónsul de Japón en Las Palmas de Gran Canaria	24741
21896-A	Notificación a Corrine do Rosario Timas Almeida y otros	24741
21896-B	Notificación a Angélica María Araujo Castro y otros	24742
21901	Notificación a Juana Rosa Brito Moscote y otros	24743
21902	Notificación a Genny Claribel Bravo Cedeño y otros	24745
21726	Notificación a Abdourahmane Ndoeye y otros	24747
21727	Notificación a Ricardo Ramiro Gómez Melero y otros	24750

PUERTOS DE LAS PALMAS

21991	Resolución del Presidente para calificar los tráficos relevantes y aprobar los volúmenes de tráficos mínimos y asignación de bonificaciones	24754
-------	---	-------

II. ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE EMPLEO, INDUSTRIA Y COMERCIO

20414	Información pública del levantamiento de actas previas a la ocupación de bienes y derechos afectados por el proyecto denominado "Instalación Eólica de 225 kw emplazada en Pozo Piletas", Agüimes, solicitada por Pecsá.	24762
-------	---	-------

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

CONSORCIO DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS A FUERTEVENTURA

22071	Adjudicación para la adquisición del bien inmueble consistente en los terrenos donde se ubican los Depósitos de la Herradura	24764
22070	Concurso para el suministro de tubería de polietileno para el stock en el almacén del C.A.A.F.	24764

EXCMO. CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA

22005	Notificación a José Antonio Herrera Trujillo	24766
21607	Notificación a Raimond García Ruano	24768
21624	Notificación a Adonai Rodríguez Artiles	24769
21606	Notificación a Candelaria Sagrario Quevedo Ojeda	24770

Las inserciones se solicitarán de la Secretaría General Técnica de la
Consejería de Presidencia, Justicia y Seguridad mediante oficio

21623	Notificación a Agustín Cabrera Quintero	24770
21625	Notificación a Ione Santana Sosa	24771
21604	Notificación a Nicolás Díaz Robaina	24771
21605	Notificación a Guayarmina Piquera León	24772
21626	Notificación a Odón Falcón Cabrera	24773
21621	Notificación a Rothertru, S.L.....	24773
21622	Notificación a Antonio Matías Jiménez	24774
21620	Notificación a Ramón Esteban Ramírez Castellano, S.L.	24775
21610	Notificación a Gustavo Manuel Vega Hernández.....	24775
21608	Notificación a María Dolores Hernández Sánchez.....	24776
21609	Notificación a Carmelo Lorenzo Arbelo	24776
21612	Notificación a Mustafá Mohamed Mohamed	24777
21613	Notificación a Francisco García Ramírez.....	24777
21614	Notificación a Rubén Darío Muñoz.....	24778
21615	Notificación a Emma Moreno Santana	24779
21616	Notificación a Autobuses Hernández, S.L.....	24779
21617	Notificación a David Delgado Déniz.....	24780
21618	Notificación a Juan Ramón Sarmiento González	24780
21619	Notificación a Richard Basuto Ecardero	24781
21611	Notificación a María de los Ángeles Pulido Santana	24782
21867	Notificación a Juan José Santana Díaz	24782
21866	Notificación a Josué Félix Parejo González	24783
AUTORIDAD ÚNICA DEL TRANSPORTE DE GRAN CANARIA		
22072	Subvenciones concedidas durante el ejercicio 2008, a Transportes Padilla, S.L. y otros	24783
CONSORCIO DE EMERGENCIAS DE GRAN CANARIA		
22033	Decreto por el se efectúa la corrección del concurso para méritos de los puestos de trabajo de responsable del Área de Organización y Asuntos Generales y otro	24784
22073	Decreto por el que se adapta la base quinta de la convocatoria para la provisión de tres plazas de sargento	24785
EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE		
22063	Aprobación definitiva de la nominación de una partida a favor del Ayuntamiento de Tías.....	24786
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA		
22062	Acuerdo de los derechos de uso y traspaso de puestos, cámaras y almacenes en el Mercado Central de Alcaravaneras, para el año 2009	24787
22046	Suspensión de la convocatoria para el suministro de vehículos diversos para el Servicio de Extinción de Incendios y otro ...	24789
21229	Solicitud licencia municipal de Margarita López Rodríguez, para cristalería.....	24789
21232	Solicitud licencia municipal de Ferretería Guanarteme, S.L., para ferretería con garaje	24789
21222	Solicitud licencia municipal de Laja y Picón, S.L., para restaurante	24790
21844	Emplazamiento a los interesados en los recursos 489/08 y 495/08.....	24790
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE AGÜIMES		
19611	Solicitud licencia municipal de Megiddo Inversiones, S.L., para instalación solar fotovoltaica (calle Cizalla, 38)	24791
19612	Solicitud licencia municipal de Meggido Inversiones, S.L., para instalación solar fotovoltaica, (calle Encina, P10-12 28-B).....	24791
21978	Concurso para la explotación de la Terraza Municipal de la Plaza Primero de Mayo	24791
21893	Notificación a Yiping Ye y otros	24793
21889	Notificación a Cayetano Gil Rodríguez.....	24794
21887	Notificación a Dolores F. Arévalo Ramos y otra.....	24794
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARUCAS		
19297	Información pública del estudio de detalle correspondiente a la parcela situada entre las calles Luis Braille y Reyes Católicos, promovido por Walls-Can, S.L.	24795
21897	Propuesta de modificación del acuerdo de la delegación de la gestión tributaria y recaudación de tasas e impuestos al Cabildo de Gran Canaria	24795
21995	Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por el suministro de agua	24796
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE FIRGAS		
21550	Renovación-modificación del acuerdo regulador de las condiciones de trabajo del personal funcionario.....	24805
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MOGÁN		
19787	Solicitud licencia municipal de Dínoslo Supermercados, S.L., para supermercado	24814
21856	Notificación a Wenjing Chen y otros.....	24814
21490	Normas subsidiarias de planeamiento municipal	24815

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MOYA

21994	Notificación a Agueda López Suárez y otros	24820
-------	--	-------

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE PÁJARA

21934	Notificación a Abdellahi Ely Salem, El Moust y otros	24820
-------	--	-------

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO

21658	Exposición al público de la modificación del sistema tarifario del sector del taxi	24823
-------	--	-------

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE LANZAROTE

22065	Estatutos y bases de la actuación de la Junta de Compensación del sector nº 11 de suelo apto para urbanizar (S.A.U. nº 11) ...	24823
-------	--	-------

22084	Convenio urbanístico entre los propietarios del suelo apto para urbanizar (S.A.U.) nº 11, de la zona industrial de Playa Honda y este ayuntamiento	24825
-------	--	-------

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

21361	Solicitud licencia municipal de Caja Insular de Ahorros de Canarias, para oficina bancaria, C.C. Yumbo Centrum	24826
-------	--	-------

21364	Solicitud licencia municipal de Caja Insular de Ahorros de Canarias, para oficina bancaria, c/. Partera Leonorita, 6 ...	24826
-------	--	-------

21365	Solicitud licencia municipal de Caja Insular de Ahorros de Canarias, para oficina bancaria, c/. Conde de la Vega Grande, 33	24827
-------	---	-------

22069	Adjudicación del concurso para el suministro e instalación de fitness cardiovascular para los gimnasios municipales del Estadio Municipal de Maspalomas y Pabellón de El Tablero	24827
-------	--	-------

22068	Adjudicación del concurso para el diseño, realización e impresión de 3.000 unidades de calendarios de pared, y otros	24827
-------	--	-------

22067	Adjudicación del concurso para aceras y alumbrado público en la Avedina Neckermann de San Bartolomé de Tirajana	24828
-------	---	-------

22066	Adjudicación del concurso para el acondicionamiento de bordillo y aceras en la ampliación de San Fernando de Maspalomas, 3ª fase	24829
-------	--	-------

21988	Adjudicación del concurso para la planificación, organización y desarrollo del carnaval de Maspalomas 2009	24829
-------	--	-------

21987	Adjudicación del concurso para el acondicionamiento de bordillos y aceras en la ampliación de San Fernando de Maspalomas, 3ª fase	24830
-------	---	-------

21896	Adjudicación del concurso para el servicio de actualización, revisión y puesta al día de los bienes del municipio	24831
-------	---	-------

21985	Adjudicación del concurso para el acondicionamiento de terreno para plaza pública	24831
-------	---	-------

21989	Corrección de error del anuncio publicado en el B.O.P. nº 159 de 12-12-08, referente al concurso para la renovación del alumbrado del Paseo y La Playa del Inglés, Anexo II	24832
-------	---	-------

21984	Exposición al público de la cuenta general del año 2007	24832
-------	---	-------

21898	Acuerdo por el que se avoca puntual y exclusivamente la delegación de competencias en la Concejala Dunia Santana Santana	24833
-------	--	-------

21983-A	Notificación a Onofre Caimari Perelló	24834
---------	---	-------

21983-B	Notificación a Agustín Francisco Pérez Rivero	24834
---------	---	-------

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SANTA BRÍGIDA

21830	Solicitud licencia municipal de Justiprecio y Licitaciones Canarias Consulting, S.L.U., para restaurante y cafetería	24835
-------	--	-------

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

21249	Solicitud licencia municipal de Ingeniería Semasa, S.A., para reparación y mantenimiento de aeronaves	24835
-------	---	-------

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE TEROR

21888	Notificación a Daniel Moisés Martín Cazorla	24836
-------	---	-------

21899	Notificación a Juan Francisco Guillén Cubas y otros	24837
-------	---	-------

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE TÍAS

22035	Ampliación de cobranza del impuesto sobre bienes inmuebles y del impuesto sobre actividades económicas	24838
-------	--	-------

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE TUINEJE

21890	Notificación a Jorge Suárez Añón y otros	24839
-------	--	-------

22034	Exposición al público de la modificación de créditos nº 30/08, transferencia de crédito	24839
-------	---	-------

22036	Exposición al público de la cuenta general del presupuesto de 2007	24840
-------	--	-------

IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 5**

21815	Juicio 42/08, Celia María López Sosto contra Prevenaud Prevención, S.L. y otro	24840
-------	--	-------

21816	Juicio 1.023/07, Airan Ortega León contra Juan José García Peña	24840
-------	---	-------

21817	Juicio 1.311/08, Enrique Benítez García contra Gestión de Compras Canarias, A.I.E.	24841
-------	---	-------

21818	Juicio 1.100/05, Carmen Ramírez Sánchez contra José Monzón Pérez y otros	24841
-------	--	-------

21819	Juicio 932/08, Manuel Hermina Castiñeira contra Maessa y otros	24841
-------	--	-------

21820	Juicio 108/08, Eudelia A. Díaz García contra Iss Facility Services, S.A. y otros	24842
-------	--	-------

21821	Juicio 768/08, Antonio Santana Suárez contra Obras Quinter, S.L.U. y otro	24842
-------	---	-------

21822	Juicio 198/08, Marcelo Daniel Mendoza Ortega contra Construcciones y Promociones Miguel Ángel Melo Cárdenes, S.L. y otro	24843
21826	Juicio 565/08, Luis Hernández González contra Jerober Construcciones y Reformas, S.L.	24843
21827	Juicio 612/08, Carmelo Jiménez Cárdenes contra Rafael Roca Suárez e Hijos, S.L. y otro.....	24843
21828	Juicio 1.027/08, Lourdes López Santana contra Sistemas de Seguridad Sh Lanzarote, S.L.....	24844
21834	Juicio 929/03, Quintino Daniel Quintana Moreno y otros contra Administración Turística Canaria, S.A. y otros	24844
21835	Juicio 75/08, Yeray del Pino Betancor Tacoronte contra Impro Explotaciones, S.L. y otros	24845
21836	Juicio 1.296/08, Magdalena Rodríguez Alvarado contra Estudio Arquitectura Estar, S.L. y otro.....	24845
21837	Juicio 1.107/07, Kandar Mohamad Omran Ahmad contra Antonio Arbelo Hernández y otro.....	24845
21814	Juicio 590/07, José Molina Martín contra Curmar, S.A. y otros	24846
21823	Juicio 61/07, Ayoze Falcón Pérez contra Consulting Point, S.L y otro.....	24846
21824	Juicio 826/07, Pablo Cabrera Delgado contra Aerospa Comercial, S.L. y otro	24847
21825	Juicio 1.163/07, Noelia Montesdeoca Henríquez contra Electricidad y Mantenimientos Canarias, S.L. y otro	24848
21838	Juicio 832/07, José Pellejero Ocón contra Consulting Point, S.L. y otro.....	24848
21839	Juicio 1.279/05, Ernesto Javier Quintino Martel contra Claudio Alberto Sánchez Reina y otro	24849
JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO 2 DE SANTA MARÍA DE GUÍA		
21851	Expediente de dominio 536/04, de Reyes Henríquez Jiménez (Santa María de Guía)	24850
21850	Expediente de dominio 595/08, de José García Guerra y otros (Agaete).....	24851
JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO 4 DE ARRECIFE		
22007	Juicio 290/95, Hildegard Maria Susanna Sauer y otra contra Francisco Javier Burgos López y otros	24852
21732	Expediente de dominio 580/08, de Pedro Placeres Alpuin (Haría)	24853
JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO 6 DE TELDE		
21286	Juicio 404/07, María Jesús Tavío Duque contra José Méndez Jiménez	24853
21854	Expediente de dominio 1.111/07, de Blanca Sánchez Lancaster (Telde)	24854
JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO 14		
22008	Expediente de dominio 1.614/06, de Claudina Pérez Almeida (Las Palmas de Gran Canaria)	24855
JUZGADO DE INSTRUCCIÓN NÚMERO 4 DE ARRECIFE		
21657	Juicio 254/08, citación a Jesús María Betancort Martín y otro	24856
21656	Juicio 181/08, notificación a Timonio Cubri Alfonso Da Silva	24856
JUZGADO DE INSTRUCCIÓN NÚMERO 7 DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA		
21644	Juicio 185/08, notificación a Mohamed El Yahyaqui.....	24856
JUZGADO DE INSTRUCCIÓN NÚMERO 8 DE ARRECIFE		
21651	Juicio 38/08, notificación a Sandra Gertrudis Oliveira Fernández Domingos	24857
21652	Juicio 443/07, notificación a Carmen Ehlers	24857
21654	Juicio 51/08, notificación a Mark Antony Pole	24858
V. ANUNCIOS PARTICULARES		
CAJA RURAL DE CANARIAS SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO		
21852	Notificación a Amayalaura, S.L.	24858
21853	Notificación a Mecacan 21, S.L. y otra	24858
SOCIEDAD MUNICIPAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, S.A.-GEURSA		
22032	Concurso para el proyecto de ejecución del viaducto de la calle Obispo Romo y acondicionamiento de la prolongación del Parque del Canódromo	24859

I. ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN CANARIAS

Subdelegación del Gobierno en Las Palmas

ANUNCIO

21.162

La Subdirección General de Cancillería del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, en escrito 36721 de fecha 24.11.08, comunica a esta Delegación del Gobierno lo siguiente:

La Presidencia le responde que solo se sube el 2% que marca la Ley más el IPC.

Toma la palabra el Sr. Hernández Rodríguez para manifestar que se debe firmar un convenio con el personal laboral para que no exista agravio.

La Presidencia le responde que ya se ha firmado.

Seguidamente se pasó a su votación, acordándose, con los votos a favor de CC, PP, COMFIR y de los Sres. Henríquez Hernández, Angulo Rodríguez, Báez Guerra, Marrero Betancor, Cerpa Marrero y Mengibar Cano, en total doce, que supone la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, y la abstención del PSOE, en total uno, aprobar íntegramente, en todas sus partes y en sus propios términos, tal cual aparece redactado, el dictamen presentado.

La anterior certificación se emite con anterioridad a la aprobación del Acta correspondiente, de conformidad con lo que señalan los artículos 145 de la Ley Territorial 14/90, 206 del Real Decreto 2.568/86, de 28 de noviembre, y 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero. Y para que así conste y surta los efectos oportunos expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en la Villa de Fingás a veinticinco de febrero del año dos mil siete.

VºBº EL ALCALDE-PRESIDENTE.

EL SECRETARIO ACCIDENTAL.

21.550

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

EDICTO

21.220

Dpto. Act. Clasificadas (Arguineguín).

R.A.C. número: 020/2005.

PHD/zhp.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16 apartado a) de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de

Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, se somete a información pública durante un plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES, contados a partir del siguiente al de la inserción de este edicto en el Boletín Oficial de la Provincia y uno de los diarios de mayor circulación de la Comunidad Autónoma, última publicación, el expediente de referencia que se tramita a instancia de DOÑA MARGARITA CEJAS HERNÁNDEZ, en representación de la entidad DÍNOSLO SUPERMERCADOS, S.L., con motivo de obtener licencia de apertura de un establecimiento con destino a la actividad de SUPERMERCADO, a instalar en los LOCALES 42, 43, 44, 45, 46, 47 Y PARTE DEL 48 DE LA PLANTA BAJA DEL C.C. EUROPA, EN PUERTO RICO, de este Término Municipal.

Lo que se hace público a fin de que, dentro del plazo indicado, quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende instalar, puedan examinarlo y deducir por escrito las alegaciones u observaciones que tengan por conveniente, quedando de manifiesto y a disposición de los interesados en el Departamento de Actividades Clasificadas, en horario de 09:00 a 13:00 (martes y jueves), sito en las oficinas municipales de Arguineguín.

Mogán, a diez de octubre de dos mil ocho.

EL SR. ALCALDE-PRESIDENTE. P.D. EL CONCEJAL DE URBANISMO (Decreto número 2.280/2007 de 26 de noviembre).

19.787

ANUNCIO

21.221

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 59.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre (B.O.E. de fecha 27 de noviembre), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se notifica a través de este anuncio a las personas relacionadas a continuación, para que sirva de notificación toda vez que intentada la misma en el último domicilio conocido, ésta no ha podido practicarse, que; deberá comparecer ante este Ayuntamiento dentro del plazo de NOVENTA (90) DÍAS siguientes a la publicación de este anuncio, con el fin de proceder a certificar su Renovación Padronal y ratificar o modificar sus datos padronales, en caso

contrario se aplicará de forma automática la caducidad de su inscripción padronal y causará baja en el padrón de este Ayuntamiento.

NOMBRE y APELLIDO	N.I.E.
WENJING CHEN	X07812572R
RENNIE RENNIE	H773514
SHAO YU CHEN	
JOSE DOMINGO MENA SEGURA	X04785512V
DANYANG LIU	X07628031 N
TAREK ARRAMI	X04244170A
JIANDONG DAI	G11009843
YULING CAI	X07633736J
JIANBING DAI	X07560929R
ZHENYING LIN	G11009849
ACHLAMA DRISS	T848925
MARIA VICTORIA ROCHA RODRIGUEZ	B966099
JOSE NICOLAS ESCALADA LEAL	B966094
AHMED BOUDKIRA	X05555603E
SIHAM EL FOUNTI	X07802736D

En Mogán, a diez de diciembre de dos mil ocho.

EL ALCALDE ACCIDENTAL, José Francisco González González.

21.856

ANUNCIO

21.222

Cumplimentando lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción conforme a la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, se hace público el texto completo con posteriores rectificaciones y modificaciones, del articulado de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, conforme al texto aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias el 17 de noviembre de 1987 (B.O.C. número 3, de 6 de enero de 1988), que se inserta como ANEXO al presente.

En Mogán, a seis de noviembre de dos mil ocho.

EL ALCALDE, (P.D. Decreto número 2.280/2007, de fecha 26 de noviembre de 2007) EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, Silverio Hernández Hernández.

ANEXO

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán (Gran Canaria) se aprobaron definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en su sesión del 17 de noviembre de 1987, y publicadas en el Boletín Oficial de Canarias número 3 del miércoles 6 de enero de 1988 con el siguiente texto:

CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL

1528 RESOLUCIÓN DE 22 de diciembre de 1987, de la Secretaría Técnica, por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 17 de noviembre de 1987, por el que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de Mogán (Gran Canaria).

En ejecución de la Legislación aplicable, por la presente

RESUELVO:

Ordenar la inserción en el Boletín Oficial de Canarias, el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, cuyo texto figura como anexo.

Santa Cruz de Tenerife, a 22 de diciembre de 1987.-
El Secretario General Técnico, Carlos de la Concha Bergillos.

ANEXO

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 17 de noviembre de 1987, en relación con el asunto referenciado, tomó el siguiente acuerdo:

“Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Mogán, toda vez que las deficiencias advenidas por la Comisión en sesión celebrada el día 8 de junio del presente año han sido subsanadas por el Ayuntamiento, debiendo introducirse las siguientes rectificaciones:

1.- Al existir errores materiales en algunos sectores en cuanto a edificabilidad residencial y complementaria, superficies y densidad de población, se fijan definitivamente estas determinaciones en el cuadro que se adjunta a la presente resolución.

2.- Se incorporan las estipulaciones, de los Convenios suscritos entre la Consejería de Política Territorial, el Ayuntamiento y los promotores afectados, como determinaciones de las propias Normas Subsidiarias, excepto en lo que se oponga a esta resolución, aclarándose que el compromiso de gasto a asumir por el Gobierno de Canarias se plasmará en el Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación del Plan Especial de Sistema General que desarrolle el viario previsto.

Este Plan Especial deberá estar redactado en el plazo de seis meses y aprobado definitivamente en el plazo de nueve, quedando supeditada la resolución definitiva de los planes parciales, afectados por los Convenios anteriormente mencionados, a la previa aprobación del citado Plan Especial y a que la realización de la carretera debe estar asegurada al menos al propio tiempo que el desarrollo de los planes parciales a los que sirve de soporte, al tener la inequívoca finalidad de dar acceso a los mismos.

Asimismo, y respecto al trazado indicativo de este sistema general viario, se adapta al propuesto por la Consejería de Obras Públicas, debiendo tener una franja de protección de 50 m. a ambos lados en la que no se permitirá la edificación en el ámbito de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar de nueva creación.

3.- Deberá proceder a la revisión del Plan Parcial Veneguera Costa Canaria, adaptándolo al perímetro del suelo clasificado como Apto para Urbanizar en estas Normas Subsidiarias quedando el resto del ámbito del Plan anterior como suelo rústico.

4.- Delimitar los polígonos 10, 11 y 12 como único sector de Suelo Apto para Urbanizar con el fin de que tenga unas características urbanísticas homogéneas garantizando una adecuada inserción dentro de la estructura urbanística general de la zona, permitiendo, asimismo, una justa distribución de cargas y beneficios.

5.- Aceptar la ordenación del litoral propuesta con carácter meramente indicativo que se concretará en un Plan Especial de Ordenación del Litoral en su totalidad o por partes, tal como prevé la Ley de Costas y su Reglamento con excepción del ámbito de Playa de Amadores que queda supeditado a la aprobación definitiva de la revisión de dicho Plan, actualmente en tramitación, y el de Puerto de Mogán aprobado con anterioridad a estas Normas Subsidiarias.

6.- Se incorporan a las ordenanzas de las Normas Subsidiarias como complementarias a las de los planes parciales vigentes los siguientes criterios:

a) El volumen edificatorio asignado a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de modo tal que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (número de plantas aparente) supere en más de uno el número máximo de plantas permitidas en la ordenanza.

b) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.

c) El espacio libre resultante habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación debiendo realizarse un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

d) Computarán a efectos de volumen construido todos los metros habitables con independencia de su situación respecto de la rasante.

e) La longitud de fachada no podrá superar los 90 metros.

Todo ello siempre que en el suelo actualmente urbano, no se afecte el aprovechamiento urbanístico de cada parcela, en cuyo caso será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes quedando sin efecto en estos supuestos, las anteriores ordenanzas.”

Contra este Acuerdo cabe interponer recurso de reposición en el plazo de un mes a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, y contra su desestimación cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente en la Audiencia Territorial en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la notificación del acuerdo resolutorio del recurso de reposición, si es expreso, y si no lo fuera el plazo será de un año a contar de la fecha de interposición, en virtud de lo preceptuado en los artículos 52, 54 y 58 párrafos 1º y 2º de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

CUADRO, ANEXO A CONVENIOS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES

DENOMINACIÓN DEL SECTOR SEGÚN DOCUMENTO	SEGÚN CONVENIO	SUPERFICIE Ha.	EDIFICAB. m2/m2	Nº CAMAS	SUP. MÁX. EDIFICABLE (m2)	
					RESIDENCIAL	COMPLEMEN.
P8	LOS NAVARROS	8,1	0,24	648	16.200	3.240
P10	PLAYA DE MOGÁN	7,7	0,30	770	19.250	3.850
P11	PLAYA DE MOGÁN	8,75	0,30	875	21.875	4.375
P12	PLAYA DE MOGÁN	22,3	0,30	2.230	55.750	11.150
P13	EL PLATERO	4,55	0,24	364	9.100	1.820
P14	MONTAÑA ALTA DE TAURO	26,8	0,096	860	21.500	4.300
P15	PUEBLO DE TAURO	17,10	0,24	1.370	34.200	6.840
P16	HADSODALEN	1,844	0,24	150	3.688	738
P17	TAURO	73,96	0,30	7.396	184.900	36.980
P23	MORRO DEL GUINCHO	9,38	0,24	750	18.760	3.752
P24	SECTOR 5 CORNISA	43,00	0,30	4.300	107.500	21.500
P25	SEC. 1 PATALAVACA	23,00	0,30	2.300	57.500	1.500
P26	CORNISA CORTADORES	126,00	0,09	3.780	94.500	18.900
		98,70	0,09	2.961	74.025	14.805
P27	SECTOR 2 CORNISA	28,07	0,30	2.807	70.175	4.035
P28	SECTOR 3 CORNISA	83,95	0,30	7.773	209.875	41.975
P29	SECTOR 4 CORNISA	24,48	0,30	3.070	61.200	12.240
P30	CORTADORES	51,20	0,30	5.120	128.000	25.600
P31	BCO. DE TAURO	24,57	0,2457	2.013	50.325	10.065
P32	TAURITOS II	90,00	0,30	9.000	225.000	45.000
P33	VENEGUERA	200,00	0,30	20.000	500.000	100.000
TOTAL		973,450		78.537	1.963.323	392.665

CAPÍTULO IV

ZONIFICACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO

IV.- ZONIFICACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO.-

IV.- 1.- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL.-

En la documentación que forma parte de la Información Urbanística quedarán claramente señalados los condicionantes de Planeamiento, habiéndose elaborado los Objetivos y Criterios de planeamiento en función de las necesidades municipales y de los condicionantes encontrados. Como resultado del Avance de Planeamiento y de los deseos mostrados por el Ayuntamiento y a la vista del análisis realizado en la participación e información pública se propone las siguientes clases de suelo (que quedan reflejadas en los planos números del 4 al 26 ambos inclusive).

- Suelo urbano, para núcleos de población, dentro del cual se especifican:
 - Las áreas tradicionales y turísticas que no requieran actuaciones,
 - Las áreas que precisan de operaciones de Reforma Interior o Estudios de Detalles.

• Suelo apto para Urbanizar.

Dentro de esta clasificación se distinguen:

- Áreas de suelo apto para urbanizar de uso residencial. (Turístico, permanente).

- Áreas de suelo apto para urbanizar de uso industrial.

- Áreas de suelo apto para urbanizar de uso mixto.

• Suelo no urbanizable o rústico en el que se distinguen según su grado de protección:

- De protección: Ecológica, Paisajística, Monumental y/o Patrimonial.

- Forestal.

- Potencialmente productivo.

- Asentamientos Rurales.

- Residual.

- Litoral y Costero.

IV.- 2.- EL SUELO URBANO

La delimitación de Suelo Urbano se hace en base al Art. 93 del R. de P. que nos remite al Art. 78 de la Ley del Suelo.

Además se han tenido en cuenta los criterios para la calificación de suelo enumerados en el Cap. 2 de esta Memoria.

La casi totalidad del Suelo Urbano del Municipio se localiza en los Barrancos de Mogán y Arguineguín, y a lo largo de la Carretera que une Mogán con el casco urbano de Arguineguín.

El criterio que se ha seguido en la determinación de estas zonas se ha ajustado al nivel de consolidación, edificación y la dotación de servicios urbanos existentes y en ejecución.

En cuanto al núcleo con planteamiento existente, que califica como urbano a un núcleo equivalente a 3.628,36 Ha. quedarán calificadas como tal, estando obligados a realizar una adaptación en las Vigente Normativa, aquello que no hubiesen normalizado su situación y hallan incumplido sus propias especi-

caciones de planeamiento, tal y como se detalla en el tratamiento individual y especificado en Pág. 7.1 y siguientes de la Normativa General.

En resumen los núcleos que se califican como urbanos son los siguientes:

A) Núcleos de población

- Casas de Veneguera	85.730 m2.
- La Vistilla	36.000 m2.
- Mogán	197.100 m2.
- Molino de Viento	11.480 m2.
- El Cercado	60.800 m2.
- Playa de Mogán	238.505 m2.
- El Platero	57.400 m2.
- Playa de Arguineguín	217.700 m2.
- Barranquillo Andrés	48.340 m2.
- Soria	19.100 m2.
TOTAL	972.515 m2.

B) Urbano Consolidado

- Cornisa	619.500 m2.
- Puerto Rico	927.600 m2.
- Playa del Cura	42.100 m2.
- Hadsodalen	80.060 m2.
- Pueblo Tauro	145.900 m2.
TOTAL	1.815.160 m2.

C) Urbano Urbanizado

- Cornisa	495.000 m2.
- Playa del Cura	245.800 m2.
- A. La Perra (Fs. VII, Puerto Rico)	302.400 m2.
- Fase VI (Puerto Rico)	770.000 m2.
TOTAL	1.813.200 m2.
TOTAL SUELO URBANO	4.600.875 m2.

IV.- 3.- SUELO APTO PARA URBANIZAR.-

Tres han sido los criterios fundamentales para la calificación del suelo apto para urbanizar.

1º.- La cuantificación de la población en una previsión futura a partir de un crecimiento posible en los próximos años como resultado de la creciente implantación del nuevo asentamiento turístico en toda la zona costera del Término Municipal.

2º.- Un criterio de amplitud en torno a los núcleos de población en contrapartida al criterio restrictivo en la calificación de suelo urbano, con las consiguientes ventajas para la liberación de suelo para futuro equipamiento y la posibilidad de crear zonas ordenadas mediante planeamientos parciales debidamente controlados.

3º.- En la determinación de zonas nuevas turísticas, se ha seguido el criterio expuesto por el Ayuntamiento de mantener una reserva de uso turístico muy localizado, en un intento de controlar y homogeneizar los espacios residenciales existentes, y por iniciativas de particulares en base a expectativas de inversión inmediata, y de acuerdo con la filosofía planteada por la Consejería de Política Territorial, de reducir el Suelo Urbanizable existente anteriormente, al lógicamente deseable para el desarrollo turístico previsto en ocho años conforme a lo recogido en los Convenios Urbanísticos pactados.

La localización del suelo apto para urbanizar viene dado por las actuales tendencias de crecimiento alrededor de los núcleos situados en los ejes conformados por los Bcos. de Mogán y Arguineguín.

A este suelo urbanizable se le ha englobado en tres apartados:

- Suelo urbanizable para ampliación de los actuales núcleos.
- Suelo urbanizable para uso fundamentalmente turístico.
- Suelo urbanizable para uso industrial.

Para el primero se han seleccionado zonas comprendidas entre núcleos actuales, y dentro de las presuntas líneas de desarrollo o tendencias de crecimiento.

Para los segundos, se han localizado en zonas próximas a la costa con una determinada pendiente y, con una aptitud óptima para desarrollos turísticos.

Para los terceros, se ha localizado un territorio próximo a un gran asentamiento urbano, Arguineguín y la pequeña zona industrial del Plan Parcial Cornisa del Suroeste.

A) De uso residencial

Polígono	1.- Veneguera	13.500 m2.
Polígono	2.- Veneguera	15.500 m2.
Polígono	3.- Veneguera	10.000 m2.
Polígono	4.- Mogán	72.000 m2.
Polígono	5.- Mogán	39.600 m2.
Polígono	6.- Molino de Viento	105.000 m2.
Polígono	7.- Molino de Viento	16.275 m2.
Polígono	9.- El Cercado	26.500 m2.
Polígono	18.- Arguineguín	139.000 m2.

Polígono	19.- Arguineguín	58.500 m2.
Polígono	20.- El Horno	87.400 m2.
Polígono	21.- Blllo. Andrés	18.000 m2.
Polígono	22.- Blllo. Andrés	17.500 m2.
	TOTAL	618.775 m2.

B) De uso mixto residencial-turístico

Polígono	8.- Los Navarros	81.000 m2.
Polígono	10.- Playa Mogán	77.000 m2.
Polígono	11.- Playa de Mogán	87.500 m2.
Polígono	12.- Playa de Mogán	214.000 m2.
Polígono	13.- El Platero	45.500 m2.
Polígono	14.- Montaña Alta	268.000 m2.
Polígono	15.- Pueblo Tauro	171.000 m2.
Polígono	16.- Haldsoladem	18.440 m2.
	TOTAL	962.440 m2.

C) De uso Turístico

Polígono	17.-Tauro	739.600 m2.
Polígono	23.- Morro el Guincho	93.800 m2.
Polígono	24.- Calas	430.000 m2.
Polígono	25.- Sector 1 Cornisa	230.000 m2.
Polígono	26.- Sector Golf	2.247.000 m2.
Polígono	27.- Sector 2 Cornisa	280.700 m2.
Polígono	28.- Sector 3 Cornisa	839.500 m2.
Polígono	29.- Sector 4 Cornisa	244.700 m2.
Polígono	30.- Cortadores	512.000 m2.
Polígono	31.- B. de Tauro	245.700 m2.
Polígono	32.- Tauritos II	2.068.000 m2.
Polígono	33.- Venegueras	2.668.400 m2.
	TOTAL	10.599.400 m2.

D) De uso Industrial

Polígono	34.- Arguineguín	41.000 m2.
	TOTAL (A+B+C+D)	12.221.615 m2.

Como suelo apto para urbanizar con Planeamiento en vigor, tenemos:

Tauritos I	1.868.800 m2.
Amadores	350.200 m2.
TOTAL	2.219.000 m2.
TOTAL SUELO APTO PARA URBANIZAR	14.440.615 m2.

IV.- 4.- EL SUELO NO URBANIZABLE O RÚSTICO

Se consideran terrenos no urbanizables, de acuerdo con la Ley del Suelo, todos los terrenos restantes del T.M. que no queden incluido en los tipos de suelo definidos en los apartados anteriores.

Sin embargo, las categorías de suelo rustico definidas en los planos N° 4 se han establecido atendiendo a las peculiaridades del territorio, contemplando para ello el marco jurídico fijado en la Ley de Ordenación del Suelo Rústico, que recientemente entró en vigor en la comunidad Autónoma de Canarias.

Estas categorías son:

- De protección: Ecológica, paisajística, monumental y/o arqueológica.
- Forestal.
- Potencialmente productivo.
- Asentamientos rurales.
- Litoral y costero.
- Residual.

Por otra parte se incluye una zona a proteger especialmente por su valor paisajístico, como en la zona de ladera del Barranco de Arguineguín entre el Morro del Pinillo y la Solana al norte del camino de Cortadores, y todas las zonas arqueológicas del Municipio.

Las superficies del suelo rústico son:

Suelo protección Ecológica	5.483,575 (Ha)
Suelo protección Paisajística	4.562,45 (Ha)
Suelo protección Monum/patrim.	305,58 (Ha)
Suelo Forestal	1.526,00 (Ha)
Suelo Potencialmente productv.	1.177,30 (Ha)
Suelo Asentamientos rurales	40,965 (Ha)
Suelo Residual	1.054,68 (Ha)
Suelo Residual de camping	29,30 (Ha)
TOTAL SUELO RUSTICO	14.179,85 (Ha)

El resumen de la distribución del total del suelo Municipal queda de la siguiente forma:

SUELO URBANO	460,09 Ha.
SUELO APTO PARA URBANIZAR	1.444,06 Ha.
SUELO RUSTICO	14.179,85 Ha.
TOTAL SUELO MUNICIPAL	16.084,00 Ha.

	SUELO URBANO		SUELO APTO PARA URBANIZAR	
	CONSOLIDADO	URBANIZADO	P.P. VIGENTE	NUEVO SECTOR
CORNISA DEL SUR	13.200	6.292		24.030
PUERTO RICO	15.600	10.718		
CORTADORES				8.081
AMADORES			3.000	
TAURO				7.396
PUEBLO TAURO				1.370
HALDSOLADEN				150
EL PLATERO				364
MORRO EL GUINCHO				750
MONTAÑA ALTA				860
PLAYA DEL CURA	300	4.146		
B. DE TAURO				2.013
COSTA TAURITOS			12.971	
TAURITOS II				9.000
PLAYA MOGÁN		900		3.730
VENEGUERA				20.000
NAVARROS				648
TOTAL	29.100	22.056	15.971	78.392

S.A.U. Residencial-turístico y Turístico

CAPÍTULO V

V.- ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO

V.- 1.- DESCRIPCIÓN GENERAL

La estructura general del Municipio se apoya, en dos sistemas claramente definidos: la carretera de Las Palmas a Mogán y los Bcos. de Arguineguín y Mogán. Debido a ello la estructura de la aglomeración urbana se desarrolla casi continuamente entre, la Playa de Arguineguín y el punto más alejado del Valle de Mogán es decir Mogán casco.

Al estar la actual C-812 imposibilitada para su ampliación, se hace necesaria la ejecución de una nueva variante de ella, desde Arguineguín a la C-810 de Mogán a su puerto, que se recoge en planos y que es el eje principal del desarrollo turístico del Municipio.

Completa este esquema, aunque de una manera tangencial, el eje formado por el Valle de Veneguera.

Este esquema general queda cerrado con el gran macizo de los pinares de Ojeda y Pajonales, englobados como zonas de protección.

Sobre esta estructura general, se apoyan las actuaciones de planteamiento consistentes en una calificación del suelo urbano y apto para urbanizar, siguiendo la tendencia natural de crecimiento y que gravita alrededor de los ejes señalados. El resto del Municipio se complementa con actuaciones aisladas de protección en torno los restos arqueológicos y con la protección específica de los terrenos de cultivo y paisajístico.

V.- 2.- LA ESTRUCTURA RESIDENCIAL

Se basa fundamentalmente en el asentamiento de edificación (existente viviendas permanentes) en suelo urbano y en su previsión futura en suelo apto para urbanizar.

La zona residencial se concentra en la zona definida en el apartado anterior tomando como eje o punto de origen el casco urbano de Mogán a partir del cual parte una línea de crecimiento potente hacia la playa y otra hacia el Noroeste algo menos intensa (fig. 5.2).

A lo largo de este eje se concentra la mayoría de la población del T. M., aprox. el 50% estando el resto en la zona de Arguineguín, en un 30%.

Estos crecimientos, después del análisis del entorno y sus características, se controla a través de la creación de zonas aptas para urbanizar, en un intento de conseguir mejores ambientes y aprovechamientos de los suelos disponibles.

Aparte de estos quedan varios núcleos aislados, que son Casas de Veneguera, El Horno, Barranquillo Andrés y Soria.

Todos ellos se han intentando conservar las características peculiares del entorno, tanto en las determinaciones de las zonas urbanas como en la ubicación de las zonas aptas para urbanizar.

V.- 3.- INDUSTRIA Y TURISMO

El sector primario está representado por la actividad agrícola y pesquera de la zona, lógicamente la industria previsible estará relacionada con estas actividades.

Por ello se ha previsto un polígono en la zona más idónea por su accesibilidad y equidistancia con todos los núcleos productivos y sistemas insulares de transporte.

Por lo que respecta a la actividad turística es prácticamente constante a lo largo del año y en toda la costa, debido a lo agradable del microclima local, que reúne unas condiciones objetivas óptimas para este uso.

Hay que insistir en la gran importancia del microclima de T.M. de Mogán, situado al Suroeste de la isla, y que tiene una situación privilegiada respecto al resto de municipios de Gran Canaria.

El Municipio de Mogán tiene actualmente unas 29.000 plazas turísticas, ubicadas preferentemente

en Puerto Rico, Cornisa del Suroeste, Tauro, Playa del Cura, y Playa Mogán, si se estudia el incremento del turismo anual que se estima en un 18,4%, implica la creación media de 25.000 nuevas plazas turísticas para Gran Canaria cada año, siendo previsible que a Mogán correspondan al menos el 50% de ese incremento, atendidos los límites de saturación alcanzados en el otro municipio turístico insular que es San Bartolomé de Tirajana y viendo las condiciones óptimas de atracción turística del Municipio de Mogán.

Por todo ello, el TM. de Mogán, con sus especiales características climatológicas debe responder adecuadamente a esta demanda turística potencial, para así, impulsar definitivamente su desarrollo económico y alcanzarlos logros socio-económicos que sus habitantes demandan, que los procure un nivel de vida óptimo a sus posibilidades.

Estas zonas quedan calificadas como suelo urbano, S.A.U. con planeamiento vigente de uso turístico salvo zonas libres que queden como suelo apto para urbanizar de uso turístico (Fig. 5.3.).

V.- 4.- EQUIPAMIENTO

Debido al gran incremento que está teniendo este Municipio con las urbanizaciones de Cornisa del Suroeste, Puerto Rico, Playa del Cura, Taurito, Playa de Mogán y Veneguera, así como, las que se desarrollarán en el futuro, se debe considerar en estos momentos, la variante alternativa de la C-812 desde Arguineguín a Playa de Mogán.

En las presentes Normas se desarrolla una alternativa de carretera que se recoge en el plano N° 33, resolviéndose el mismo por el límite interior de los terrenos de suelo apto para urbanizar, que se sitúan entre el vial y el mar, toda vez que la insuficiencia del existente es manifiesta, incluso para las necesidades de la población ya consolidada.

Esta vía tendrá un doble carácter de sistema general y sistema local, y su trazado definitivo se resolverá a través de un Plan Especial de lo previsto en el Art. 17 de la Ley del Suelo y su correspondiente proyecto de ejecución.

El carácter mixto del precitado sistema viario -de interés supramunicipal en tanto que se integra en la red de circunvalación insular cuya insuficiencia actual es manifiesta para atender las necesidades presentes de la Comarca Suroeste de la isla, pero al mismo tiempo sistema viario local en tanto que supone el necesario

acceso a los distintos sectores de SUELO APTO PARA URBANIZAR que se clasifican, sin cuya ejecución no cabe pensar en el desarrollo real de estos últimos- así como su incuestionable urgencia y relevante coste, motivó a la Consejería de Política Territorial a simultanear la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal- instrumento de Planeamiento -con la suscripción de distintos Convenios urbanísticos entre las dos administraciones municipal y autonómica -y los propietarios de suelo urbanizable, que garantice la efectiva ejecución del indicado sistema viario, con la contribución de la Administración Autónoma y los propietarios especialmente beneficiados, tales convenios-instrumentos de gestión urbanística en cierta medida extemporáneos por prematuros, puesto que de ordinario la gestión del sistema de que se trata habría de resolverse en el marco del correspondiente Plan Especial (de los previstos en el Art. 17 de la Ley)-, se condicionaron para su plena efectividad, en lo que a gestión concierne -hay que entenderlo así, porque es la materia que le es propia- a su ratificación por el Gobierno de Canarias, circunstancia todavía pendiente.

Así las cosas, bien de acuerdo con los indicados Convenios si fuesen ratificados con o sin modificaciones, o bien a través de los mecanismos de gestión (sistema de actuación regulados en la legislación urbanística, que se habilitarán oportunamente con el Plan Especial, se resolverá la problemática concerniente a la ejecución del repetido sistema viario mixto, sobre la base de llevar a la práctica el principio de equitativa distribución de beneficios y cargas derivados del Planeamiento, lo que necesariamente pasa por la contribución real al coste de las obras por parte de la Administración representante de los intereses supramunicipales y los propietarios del Suelo urbanizable especialmente afectados.

Debemos insistir también en la potenciación de la mejora del litoral, del cual, hasta ahora se ha hecho muy poco en este T. Municipal y que consideramos de una gran importancia para el futuro desarrollo del turismo de la zona.

Para ello se recomienda la redacción en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de un Plan Especial de Ordenación del Litoral o Normas Generales que realice adecuadamente la ordenación del conjunto de la fachada litoral, alternando con la debida armonía áreas de protección integral con otras aptas para la implantación de obras marítimas, todo ello, sin perjuicio de actuaciones puntuales que por razones de urgencia, convengan y así lo estime la Administración actuante.

Solamente y como equipamiento a nivel Municipal se debe potenciar las negociaciones para integrarse en el Plan Insular de residuos Sólidos, que va desde S. Nicolás a Artenara y la finalización de la red de saneamiento con la construcción de las depuradoras previstas, las cuales quedan indicadas en el plano N° 3.

En cuanto al equipamiento eléctrico del T.M. hemos de reflejar la imperiosa necesidad de crear una Subestación de maniobra en las proximidades del cruce entre la C-812 y C-810, pues actualmente la red, sería insuficiente para suministrar a las distintas urbanizaciones a crear. Se debe redactar un Plan Especial de Suministro eléctrico del Municipio, recogiendo las camas a crear en los próximos años, en un plazo de un año a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

En cuanto al equipamiento a nivel urbano en los distintos núcleos se describen en los Cap. VII Suelo Apto para Urbanizar y Cap. VIII Suelo Urbano.

V.- 5.- FIJACIÓN DE LA ESTRUCTURA

La estructura resultante de las decisiones de planeamiento y las previsiones que de ella se derivan para cada tipo de suelo como consecuencia de las tendencias detectadas y que se pretenden dirigir en la forma descrita, vienen reguladas por la normativa para cada caso en particular, de tal forma que en el desarrollo futuro del Municipio, se vayan cumplimentando, condicionadas por la obligatoriedad de dichas normas.

En el documento de “Normas Urbanísticas”, se incluye un plano a escala 1/10.000, comparativo con el de Estructura General del Municipio, en el que se indican las normas que para cada espacio han de regir, y que mediante su obligado cumplimiento fijarán la estructura general de Mogán. Ha de tenerse en cuenta que tal normativa es rígida para conceptos determinados en los que se intenta de forma tajante seguir unas pautas de comportamiento acordes con la situación actual o con el necesario desarrollo o protección de lo existente (por ejemplo Ordenanzas en Suelo Urbano), mientras que, para otros aspectos tienen la suficiente elasticidad como para poder asimilar una dinámica difícil de prever (por ejemplo necesidades de equipamiento futuro a escala municipal o extramunicipal), existiendo también matices intermedios que ayudarán a desarrollar estas Normas Subsidiarias en el tiempo, (planes parciales).

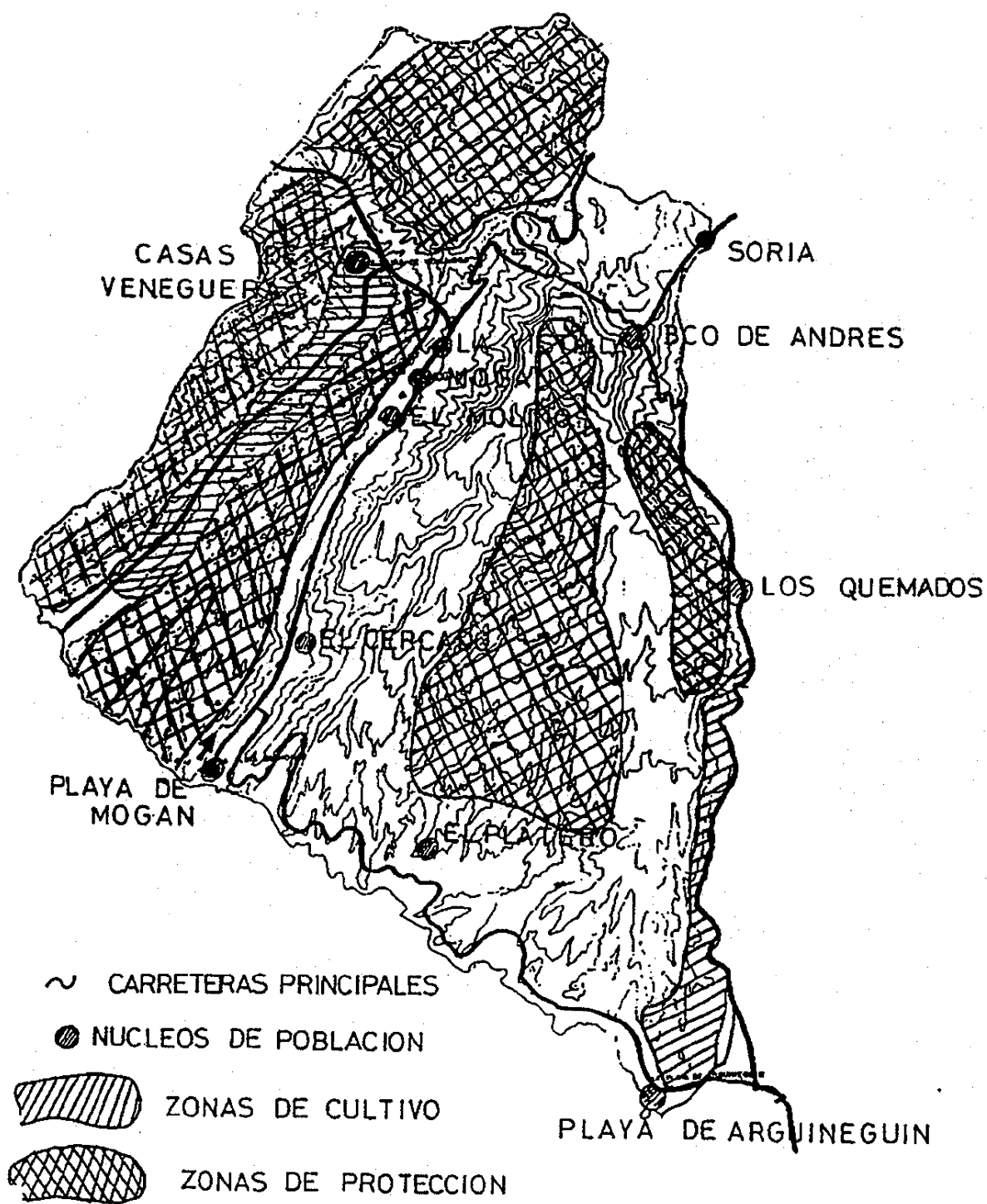


FIG. 5.1.

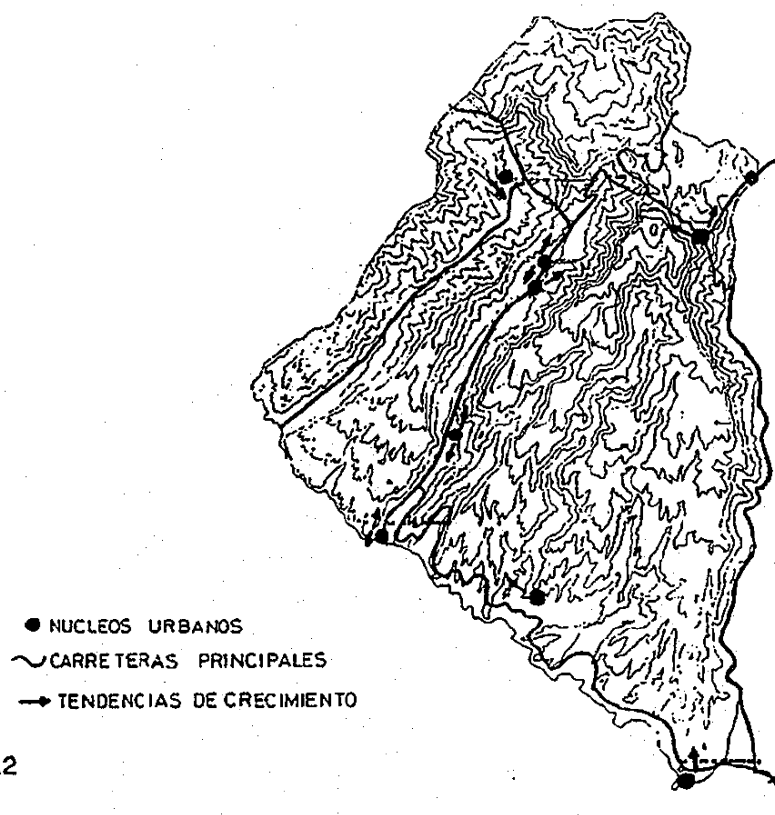


FIG. 5.2

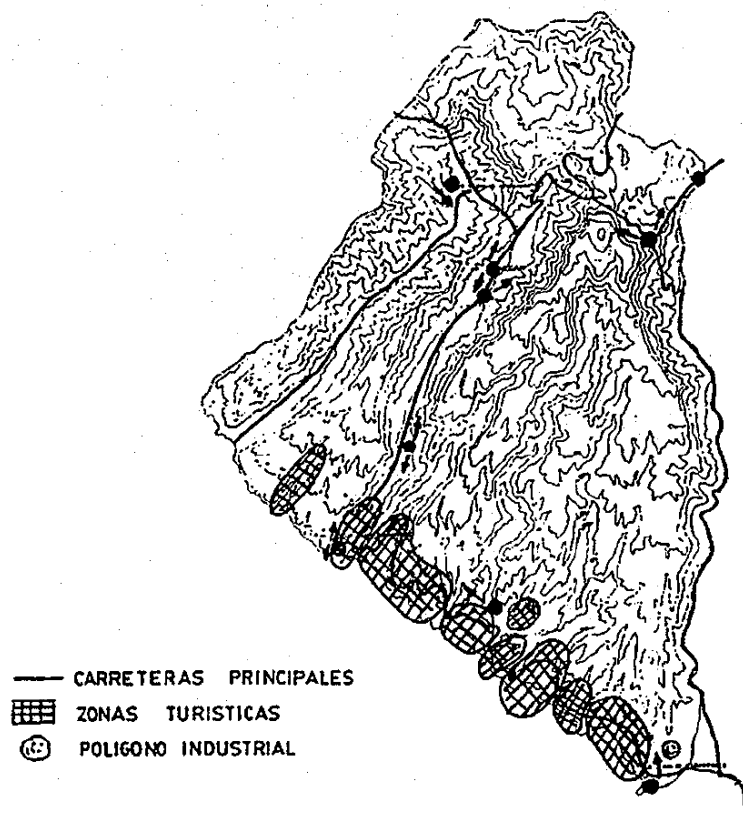


FIG. 5.3

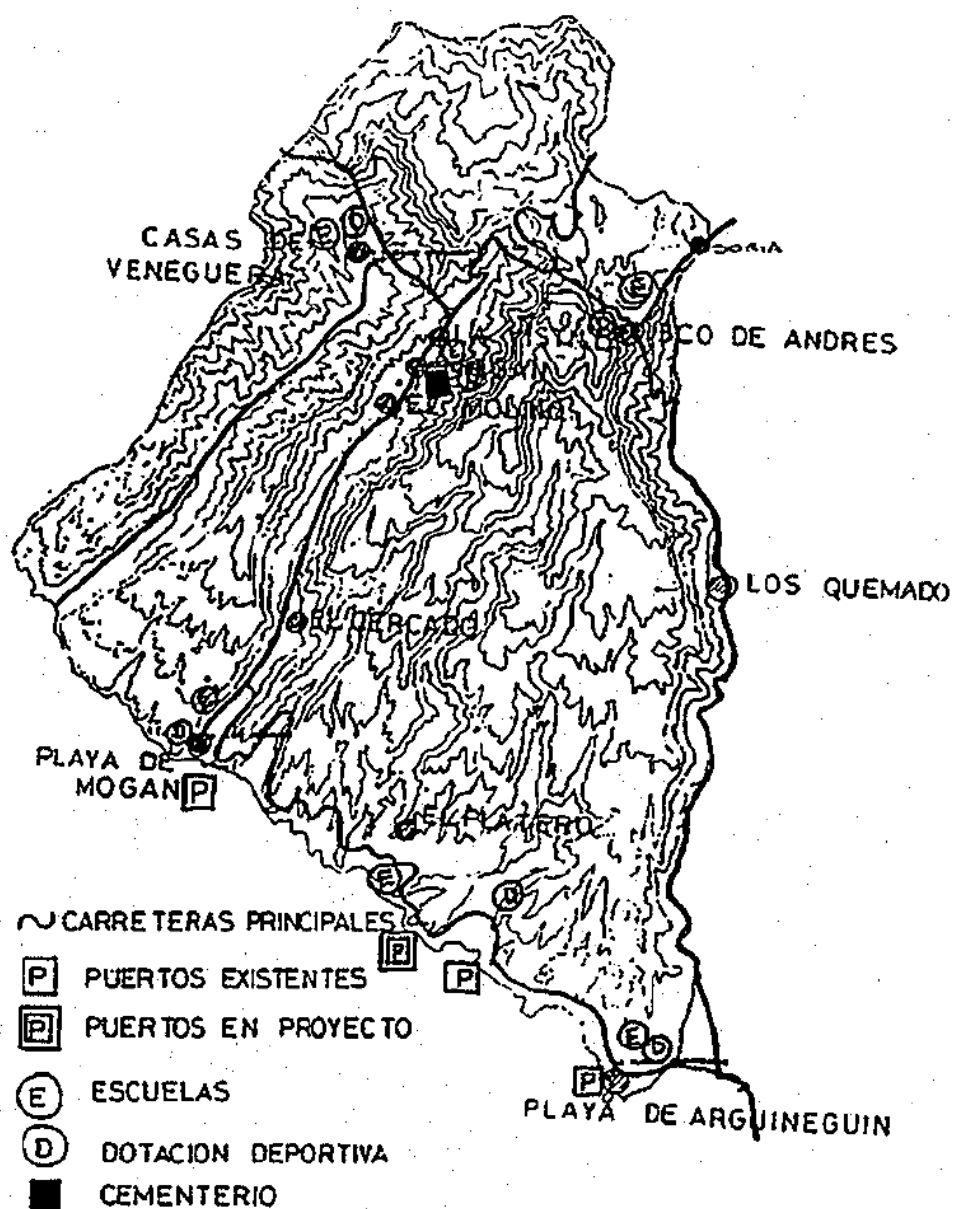


FIG. 5.4

CAPÍTULO VI

VI.- SUELO NO URBANIZABLE

VI.- 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Las categorías de suelo rústico definidas en los planos N° 4, se han establecido atendiendo a las peculiaridades del territorio, contemplando para ello el marco jurídico fijado en la Ley de Ordenación del suelo rústico, que recientemente entró en vigor en la Comunidad autónoma de Canarias.

La elaboración ha precisado además del trabajo de campo pertinente, realizar un estudio de la fotogrametría y categoría de la zona, a distintas escalas según los elementos naturales o patrimoniales objeto de consideración.

Se han utilizado como punto de referencia esencial los documentos legislativos relacionados con el tema (Ley de Ordenación del Suelo Rústico, Ley de espacios Naturales, Ley de Patrimonio Histórico Español), así como la información obtenida de documentos que desde diferentes ópticas sectoriales contemplan el fenómeno del suelo rústico (Plan Especial de Protección de espacios naturales y Avance del Catálogo del Patrimonio Histórico de la isla de Gran Canaria). Se han tenido a la vista también elementos de análisis obtenidos de la “Cartografía Geocientífica de Gran Canaria”, que aporta datos útiles sobre la capacidad de uso de los suelos.

Los criterios utilizados para definir las distintas categorías de suelo, que a continuación pasamos a exponer, son los que derivan de la conjugación de los elementos de análisis expuestos.

Hay supuestos en los que confluyen distintos valores susceptibles de protección, por lo que pueden producirse solapamientos, coincidiendo, por ejemplo, un suelo rústico de protección natural, paisajístico, patrimonial etc. En tales casos, se ha optado por definir los terrenos de que se trata según la característica común más dominante o más necesitada de protección.

Los límites responden a bordes definidos por las unidades de paisaje (criterios topográficos, curvas de nivel pendientes, criterios ambientales, vegetación actual y potencial, colindancias e interpenetraciones con suelos destinados a albergar usos urbanos, etc.).

Se ha estudiado con mayor detalle el suelo litoral y costero dado el grado de presión de uso que soporta

y la necesidad de su ordenación, que conlleva la racionalización de este recurso, abriendo vías a su posible desarrollo.

El punto de partida para la ordenación del suelo litoral y costero es el artículo 132.2 de la Constitución:

Dice así:

“Son bienes de dominio público..., en todo caso, la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental”.

Eso supone, como en tantos otros aspectos, como la legislación de montes, las servidumbres aeronáuticas, la legislación de montes, las servidumbres aeronáuticas, la legislación de carreteras, la de espacios naturales, la de patrimonio histórico, etc., condicionantes del planeamiento, son elementos a los que el planificador no puede ignorar, y a los que, además, tiene que otorgar un tratamiento lo más adecuado posible a su naturaleza y a su vocación natural específica.

El municipio de Mogán, por otra parte, tiene en sus costas una concentración de recursos turísticos de tal magnitud que alimenta en la actualidad una industria turística sólida y en permanente expansión, para el que las Normas Subsidiarias que se someten a aprobación definitiva, proyectan unas determinaciones de planeamiento de las que derivan a una afluencia masiva de bañistas, practicantes de deportes náuticos, en definitiva, de usuarios de un litoral escaso y sometido a una creciente presión de usos. También, lógicamente, las urbanizaciones y edificaciones que se van implantando en el litoral pueden causar de no preverse las instalaciones adecuadas, daños innecesarios a las aguas próximas a la costa y a la fauna y flora marina que puebla el mar territorial, lo que no sólo es innecesario, sino que no es conveniente porque, teniendo en cuenta que la mayoría de los turistas que nos visitan, proceden de países con un alto nivel de exigencias en calidad ambiental, no sería comprensible para ellos un litoral y unas aguas contaminadas y de escasa calidad, lo que, sin duda, constituiría una amenaza a recursos naturales, cuya función de recurso turístico debe garantizarse como fuente permanente de riqueza.

Analizados todos estos factores en su globalidad, se han delimitado las zonas que necesitan protección y aquellas otras en las que es compatible e, incluso

necesario, intervenir decididamente ante la Administración de la Comunidad autónoma de Canarias y del gobierno Central para promover la creación de obras de regeneración y defensa de playas, regeneración de litoral en focos puntuales, porque de lo contrario no será posible encausar la tremenda afluencia de bañistas, ni será posible mantener la calidad de los recursos turísticos que sirve de base a una sólida industria turística. Esa será además, la garantía de protección, necesaria, pero no suficiente, para que las áreas que lo requieren, pues la creación de recursos de litoral localizados contribuye a atenuar la presión de uso sobre ellas.

En los planos N° 4 se define y delimitan las área de protección, los impactos ambientales que deben ser objeto de tratamiento y regeneración para conseguir una mejor fachada litoral, las zonas en que se considera compatible o conveniente la realización de obras marítimas obras de regeneración y defensa de playas, etc. Todas las playas del Municipio se consideran especialmente protegidas, dado su carácter de dominio público y, por tanto, aparecen necesariamente vinculadas al libre uso y accesibilidad públicas; su uso público no podrá ser perturbado ni aún amparándose en una concesión administrativa, salvo por motivos de seguridad o de garantía de la privacidad y la intimidad de las personas, o por motivos de utilidad pública.

VI.- 2.- CATEGORÍAS DE SUELO

1.- Suelo rústico de protección ecológica (S.R.P.E)

Se recogen en este apartado los suelos catalogados con la máxima categoría protectiva, y son las áreas protegidas por la Ley de Espacios Naturales: Parque Natural Macizo del Suroeste, Parque Natural Inagua, Ojeda y Pajonales y Paraje natural Montaña de Tauro), según la delimitación cartográfica de la propia Ley.

Estas áreas quedan vinculadas al régimen de la Ley de Espacios Naturales Protegidos, especialmente su Disposición, Transitoria Tercera, y a las determinaciones del Plan Rector de Uso y Gestión o Plan Especial de Protección que desarrolle la protección establecida en la Ley.

En las Normas Generales se acompañan propuesta de definición y ordenanzas, tanto ésta, como para las restantes clases de suelo.

2.- Suelo rústico forestal: (S.R.F.)

Introducido desde la óptica de ampliación y refuerzo de espacios naturales, está integrado por áreas de dominio potencial de pinar, atendiendo a sus valores intrínsecos, a la existencia de ejemplares aislados de pinar, sabinas, etc., que revelan el antiguo dominio, e incluyendo suelo con masa forestal, con mayor o menor grado de dispersión, y suelo susceptible de adecuadas repoblaciones o, más específicamente, de regeneración del medio natural, contribuyendo a la reforestación del medio natural, contribuyendo a la reforestación de la isla, a la función de recarga del acuífero, y creando un marco óptimo para el desarrollo de expectativas urbanísticas de calidad.

En este sentido, hemos de llamar la atención sobre los terrenos cercanos a la prevista implantación de campos de golf, dado que poseen grandes valores naturales y patrimoniales. Se recomienda, por tanto, un tratamiento muy de detalle de esta zona, con un estudio de impacto ambiental que garantice la correcta implantación masiva en sus alrededores que enriquezca el resultado final.

3.- Suelo rústico de protección paisajística (S.R.P.P.)

Se ha delimitado contemplando los diferentes aspectos que integran este suelo, tales como clinometría, geomorfología, vegetación etc., obteniéndose así suelos definidos por:

- Laderas pendientes superiores al 60%, que por sus valores naturales y las dificultades que entraña la implantación de cualquier uso en terrenos de tales características, así como el impacto ambiental, la aceleración de procesos erosivos que ello supondría, es conveniente su inclusión en esta categoría. Contiene, además gran parte de los recursos paisajísticos que dan identidad al Municipio de Mogán y el distinguen en la oferta turística insular.

- Crestas y perfiles a cortacielo de las lomas, que descienden, en algunos casos, hasta las proximidades del mar y que, igualmente, encierra significativos hitos paisajísticos.

- Fondos de barrancos en los tramos medios, que conforman unidades de paisaje con terrenos que reúnan las características definidas anteriormente; integrándose todas en una zona en la que el terreno conserva sus aspectos naturales más esenciales, al no

haberse producido sobre ellos ninguna presión de usos. En muchas ocasiones albergan una flora y una fauna interesantísimos.

En esta categoría deberá presentarse especial atención a las posibles actuaciones localizadas, que puedan suponer alteraciones de los elementos de carácter paisajístico, de vegetación natural, perfiles del terreno, etc., considerados tanto desde el punto de vista de referencia territorial al singular paisaje del término municipal, como desde la óptica de conservación del medio natural.

Gran parte de este suelo ha recibido del P.E.P.E.N. similar tratamiento al que aquí se propone, que se estima suficientemente justificado.

4.- Suelo rústico de protección monumental y/o patrimonial (S.R.P.M.).

Obedece a una distribución azonal, apareciendo superpuesto a otras categorías y comprende los suelos que contienen medidas especiales de protección en aquellos casos en que sus características y localización así lo aconsejen arbitrándose a través de los instrumentos urbanísticos adecuados.

Se han localizado los yacimientos cuya presencia es segura y esta confirmada por fuentes, el municipio de Mogán es particularmente rico en este tipo de elementos y disfrute por la población se consideran de todos puntos convenientes. Su carácter de recurso turístico es indudable.

5.- Suelo rustico potencialmente productivo.

Está constituido por aquellas áreas susceptibles de ser aprovechadas desde el punto de vista de sus recursos agrícolas, incluyéndose tanto las áreas que están actualmente en producción, como las roturadas que no han sido incluidas en suelo apto para urbanizar.

6.- Asentamientos rurales.

En esta categoría se incluyen todos los núcleos integrados por edificación cuya formación responde a tales características y origen, excluyendo aquellos casos en que tanto por su desarrollo, como por sus expectativas haya sido necesaria su conversión en medio urbano, como ocurre con los núcleos de Barranquillo Andrés y Soria.

Los parámetros de edificabilidad de estas áreas se fijan en las Normas generales.

7.- Suelo rústico residual. (S.R.R.)

Esta integrado por aquellas bolsas de suelo cuyas condiciones clinométricas, naturales y de emplazamiento, así como sus condiciones de uso y expectativas, en muchos casos lindantes a usos urbanos, no precisan de su defensa frente al proceso urbanizados no contienen elementos cuya protección sea imprescindible. Pueden acogerse en ellos determinados usos complementarios al uso dominante existente en su entorno, así como destinarse al posible encauzamiento del futuro desarrollo del suelo contiguo, o acoger determinadas industrias que por su características sea conveniente alejar de núcleos habitados, o, incluso, equipamientos con grandes requerimientos de suelo.

8.- Suelo rústico de litoral y costero.

En esta categoría, contemplada la fenomenología de la costa y la intensidad de la presión de uso que actualmente soporta, se señalizan ámbitos protectivos (de protección integral), ámbitos regenerativos (de protección y/o regeneración de playas), así como zonas con tolerancia de localización de obras marítimas, en los que habrá que prestar especial atención al posible impacto ambiental, tanto de la obra marítima en sí misma, como de las repercusiones de la obra artificial en la dinámica litoral y en la conformación de la fachada costera.

VI.- 3.- ASPECTOS ESPECÍFICOS:

1.- Plan Especial del Sistema Viario de nueva creación.

El nuevo sistema viario se ha trazado atendiendo, entre otros criterios de mayor rango, al servir de frontera indicativa no necesariamente vinculante de las áreas de nuevo desarrollo.

Sin embargo, la introducción de un viario de tales características plantea no sólo la súbita multiplicación de la accesibilidad en los terrenos situados al norte, sino, sobre todo, la previsible aparición de usos marginales presionando hacia la ocupación.

Por eso parece aconsejable que, paralelamente a la elaboración del estudio de impacto ambiental que habría de realizarse, se estudie con especial detenimiento este fenómeno para darle la respuesta adecuada.

2.- Plan Especial de Ordenación del Litoral.

Deberá iniciarse en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de las Normas, y en consonancia con lo previsto en el Art. 76,2 del R.P. un Plan Especial de Ordenación que refundiendo los planes de Ordenación de Playas en tramitación, y considerando el conjunto de las obras marítimas ejecutadas y proyectadas, realice adecuadamente la ordenación del conjunto de la fachada litoral, alternando con la debida armonía y coherencia áreas de protección integral, con aquellos otros ámbitos en los que se define en estas Normas la compatibilidad de implantación de obra marítima. En cualquier caso, con carácter urgente el ayuntamiento redactará un Avance del Planeamiento, que contemple lo especificado en el Art. 77.2 del R.P. e) y f) para el litoral municipal. Todo ello sin perjuicio de las actuaciones de litoral ya previstas (Arguineguín), Patalavaca, La Verga, Amadores, Veneguera, etc.) y reflejadas en la documentación gráfica de estas Normas, así como las actuaciones puntuales, que por razones de urgencia convengan y así lo estime la Administración actuante.

Dadas las desiguales características del perímetro litoral del Término Municipal, que desaconseja soluciones ordenancísticas generalizadas la ordenación concreta de cada actuación vendrá determinadas por los respectivos Planes Especiales y/o Parciales, que incorporarán al efecto, y conforme está establecido, un correspondiente estudio del medio físico que permita valorar la proporcionalidad y el fundamento de las soluciones adoptadas.

En todo caso el Planeamiento Parcial y/o Especial deberá atenerse a las siguientes condiciones básicas:

a) En terrenos ganados al mar o por debajo del límite de la Z.M.T. la edificabilidad máxima permitida será de 0,2 m²/m² y los usos serán fundamentalmente dotacionales o de equipamiento.

b) En terrenos ganados al mar o por debajo del límite de la Z.M.T. la edificabilidad máxima permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierre o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar el paisaje, rompa su armonía o desfigure la perspectiva propia del mismo. Asimismo deberá regularse adecuadamente la accesibilidad pública a las playas y preverse la localización del equipamiento necesario para los usuarios.

Las anteriores determinaciones se entienden con carácter indicativo, y sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones propias de los Planes Especiales y de aquellas otras que se juzguen convenientes a su finalidad, así como de los criterios emanados de las distintas Administraciones (Municipal, Autonómica y Estatal).

3.- Plan Especial de Ordenación de Campamentos de turismo.

Se recomienda la redacción en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de un Plan Especial de Ordenación de Campamentos de turismo, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 2.545/82, de 27 de agosto, de planificación del establecimiento de campamentos de turismo. Sus parámetros e instalación vendrán definidos por las determinaciones de la legislación específica, de las directrices que a tal efecto fijen los órganos competentes de la Comunidad Autónoma de Canarias y por las que fije el propio Plan, de acuerdo con las directrices municipales.

Dado que la legislación recomienda la existencia de campings de diferentes categorías, atendida la diversa demanda existente, y con el fin de paliar el fenómeno poblacional con instalaciones permanentes en las playas del sur insular, se considera conveniente estudiar la oferta actualmente existente, promoviendo su recualificación (concediendo ayudas económicas por la Administración Autonómica para la implantación de campamentos), y considerar otros posibles emplazamientos alternativos, para los que se sugiere considerar las siguientes posibilidades de localización indicativa:

a) Entorno del futuro campo de golf.

b) Barranco de Mogán, entorno Pie de la Cuesta y acceso a la presa del Mulato, dada la influencia de usuarios de esta ruta turística, totalmente marginada, y a la que sería importante promover como auténtico recurso turístico y de esparcimiento pasivo.

c) Entorno Presa de Las Niñas, ligado a la necesaria ordenación de la masiva afluencia de usuarios, hoy infradotados de equipamiento y ausente de toda regulación pese a la fuerte presión de uso y el peligro que ello entraña por la proximidad de importantes masas forestales.

d) Entorno del Paraje natural Montaña de Tauro, objeto hoy de un uso recreativo, de esparcimiento pasivo, creciente. Ligado a senderos turísticos y a usos no consuntivos, deberá ordenarse en los términos que resulten del Plan Rector de Uso y Gestión que desarrolle la protección otorgada a la zona por la L.E.N.A.C.

e) Macizo del Suroeste, en los términos que resulten del Plan Rector de Uso y Gestión.

VI.- 4.- DEFINICIÓN NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Con el fin de evitar la formación de núcleo de población y de aglomeraciones de edificación en el suelo NO URBANIZABLE y en el suelo APTO para la urbanización en cuanto no sean aprobados los correspondientes Planes Parciales para estas últimas, es necesario definir el concepto de núcleo de población estableciendo las condiciones objetivas que dan lugar a su formación en cumplimiento del Apartado 1.c del art. 93.

La definición del concepto de núcleo rural a diferencia de la edificación dispersa, adopta muy distintos criterios en función de las características del territorio y naturalmente de la densidad de población del país o zona en que se ubican las aglomeraciones.

El criterio que se toma en este caso particular para la definición de aglomeración mínima de población que configure un núcleo o asentamiento se basa, para Mogán, en las directrices comunes adoptadas como regla general por los geógrafos, referidas a tamaño mínimo de población y distancia mínima entre diferentes edificaciones. Se considera que una población menor de 80 hab. no constituye un núcleo de población propiamente dicho en vista a las repercusiones económicas administrativa para el Ayuntamiento.

Por otra parte, ese mínimo de población es fácil de contabilizar en grandes extensiones de población dispersa por lo que debe ir condicionado a una superficie determinada. Dado que la parcela mínima de cultivo es de 2.500 m², en el caso límite de un conjunto de parcelas mínimas con edificación que contengan una media familiar de 5 personas, serían necesario un conjunto de 16 viviendas que daría como resultado una concentración de 80 personas en una superficie de 40.000 m². A partir de esta cifra una edificación más, daría como resultado más de 80 hab. que podría considerarse objetivamente como núcleo de población en cuanto a cantidad, pero que naturalmente no lo es en cuanto a extensión y concentración. Para evitar el supuesto anterior hace falta introducir el corrector de

distancia máxima entre viviendas. Tomando como base el ej. límite anterior referente a parcela mínima en terreno de cultivo, se saca como conclusión que la distancia máxima entre viviendas a contabilizar para la formación de un perímetro que englobe una población mayor de 80 hab. ha de ser de 55 m. (distancia máx. admisible).

Sin embargo, podría darse todavía circunstancias especiales en que con esa distancia se consiguiera un perímetro que objetivamente habría que considerar como núcleo de población, como por ejemplo una formación totalmente lineal a base de viviendas unifamiliares distanciadas unas de otras no más de 55 m. De aquí la necesidad de introducir un tercer corrector que indique la concentración de la edificación en una superficie determinada. Esta superficie sería la obtenida por un círculo de 100 m. de radio cuyo centro se toma en el centro geométrico de la aparente concentración, condición que irá unida directamente a la distancia máx. de 55 mts. entre edificaciones.

Con estos criterios el núcleo de población quedará definido de la siguiente manera:

“Se considera núcleo de población aquellas agrupaciones de viviendas que no estando distanciadas entre sí (tomándose siempre dos de ellas) más de 55 mts. definan un ámbito territorial desde cuyo centro geométrico se pueda trazar un círculo de 100 m. de radio de forma que el conjunto de población que queda incluido en este círculo sobrepase los 80 habitantes o 16 viviendas.

A partir de esta definición todos los conjuntos que objetivamente cumplan los tres supuestos se consideran núcleos de población. Naturalmente la definición se basa en dificultar al máx. la formación de tales aglomeraciones en suelo no urbanizable.

VI.- 5.- Carretera Barranco de Arguineguín.

A lo largo de toda esta carretera no se permitirá ningún tipo de edificación a menos de 12 mts. del borde de la misma.

CAPÍTULO VII

SUELO APTO PARA URBANIZAR

VII.- SUELO APTO PARA URBANIZAR.-

En el Cap. IV quedaba definido y clasificado el suelo apto para urbanizar, contabilizándose la reserva en metros cuadrados para cada una de las áreas destinadas a el (apartado IV.4). (Planos N° 6 al 20).

VII.- 1.- RESERVA DE SUELO PARA URBANIZAR.-

VII.-1.1.- Criterio de reserva de suelo apto para urbanizar.-

La cantidad de terreno reservado está en función de un crecimiento previsible de la población, siguiéndose los criterios expuestos en el capítulo IV.

La totalidad de superficie a reservar para uso residencial, originada por la previsión de crecimiento y aumentada para ofrecer una mayor opción de posibilidades de expansión asciende a 618.775 m². capaces de albergar a una población entre 12.000 y 13.000 hab. además de la superficie de uso mixto residencial-turístico, con una superficie total de 962.440 m². que podría albergar con baja densidad una población adicional de 7.177 hab.

El reparto del suelo apto para urbanizar sigue una función de importancia a partir de las zonas en que se detecta una tendencia mayor de crecimiento. Esto se aprecia en el eje conformado por la Ctra. Gral. V de Mogán y Arguineguín sobre el que a su vez se desarrolla casi toda la actividad del Municipio.

Este eje se completa con el foco de Casas de Veneguera con un uso residencial.

VII.-1.2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR DE USO TURÍSTICO.

Además del ya mencionado suelo de uso mixto residencial-turístico cuyo peso específico hacia uno u otro uso vendrá en función de su desarrollo, con vocación turística, además de zonas con planeamiento vigente, se clasifican como suelo apto para urbanizar de uso turístico, un total de 10.605.424 m². que absorberán un total de 71.684 camas.

VII.-1.2.- Suelo apto para urbanizar para uso Industrial.-

La justificación de este suelo quedó aclarada en el cap. IV siendo el motivo fundamental:

- La agrupación de naves y talleres en un lugar común y específicamente elegido es una forma más de ordenación a realizaren el momento de plantearse una Normativa que califica suelo para diferentes usos en el Municipio.

Lo más conveniente, para el caso de Mogán será conseguir que el pequeño polígono industrial sea de promoción municipal o al menos mixta (empleando el sistema de cooperación), para que su pronta ejecución permita promover suelo de este tipo proporcionarlo ya preparado como aliciente para aquellos que quieran instalar industrial artesanal, naves para talleres o naves de almacenes, lo que siempre redundará en provecho de la economía municipal y ayudará a fijar la población en el municipio.

Sabiendo las limitaciones que supone un desarrollo de tipo industrial en un Municipio de pequeña entidad como lo es Mogán se han reservado 41.000 m². de terreno para este uso que se considera suficiente para el desarrollo mencionado y en proporción a las necesidades que se prevé.

Se localiza este suelo, en el Polígono 34 al final de la zona urbana, a continuación de la zona verde del Polígono 19, destinándose en las ordenanzas sendas zonas arboladas en sus límites para una mayor separación de los usos colindantes.

VII.- 2.- ESTRUCTURA DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

La estructura general para el “Suelo Apto para urbanizar” queda representada en los planos 6 al 20. En esta estructura se fija una manera de esquema para la redacción de los Planes Parciales, las reservas obligatorias en m². y las unidades agrupadas para cada zona. Se marca asimismo, una estructura viaria elemental en los casos de conexión con el sistema urbano existente.

VII.- 2.1.- Organización teórica de la estructura.

Es conveniente para la realización de cada Plan Parcial, subdividir el número de viviendas que ha de tener la zona, en función de la densidad asignada, en unidades teóricas agrupadas alrededor de equipamiento previsto y que a su vez contengan las reservas indispensables para su desarrollo urbano (Jardines para niños, zonas de aparcamientos, caminos, peatonales, etc.).

Se adopta como unidad mínima una agrupación que varía entre las 50 y 90 viviendas lo que supone un diseño urbano para una población entre 200 y 360 habitantes considerando una media familiar de 4 personas (Fig. 7.01).

La unidad vecinal tradicional de 5.000 hab. sobrepasa, en cuatro sectores la escala poblacional del Municipio ya que ningún barrio llega a tener tanta población. Esto implica que el Planeamiento parcial ha de realizarse a nivel de diseño urbano muy matizado, lo que supone una ventaja a la hora de desarrollar las zonas de expansión y de controlar la ejecución de la infraestructura y hasta el carácter de la edificación.

VII.- 2.2.- Estructura de cada zona.

El suelo Apto para Urbanizar se desarrolla en cinco zonas: A) Casas de Veneguera; B) Valle de Mogán; C) Zonas Costeras; D) Arguineguín y E) Bco. de Arguineguín (Fig. 7.2).

En las zonas A, B y E, el uso es fundamentalmente residencial excepto en la Playa de Mogán y Los Navarros que es mixto residencial-turístico.

En la zona D, se asigna un uso Residencial (Polígono 18 y 19) con un polígono industrial (Polg. 34) en Arguineguín; siendo la zona C, fundamentalmente turística e incluida como suelo urbanizable de uso turístico.

Las zonas A, B, D y E, se establece como ensanche de los actuales cascos urbanos, por lo que su estructura vendrá condicionada con las existentes y ellas habrán de adaptarse, completando y mejorando en lo posible las estructuras a las que han de unirse.

En las zonas C y parte de la D, llevarán estructura propia, con una sola condición de su conexión a los sistemas generales del Municipio.

El resumen de superficies por zonas es el siguiente:

Zona A: Casas de Veneguera.	Uso residencial.
Polígono 1.-	13.500 m2.
Polígono 2.-	15.500 m2.
Polígono 3.-	10.000 m2.
Zona B: Valle de Mogán.	Uso residencial
Polígono 4.-	72.000 m2.
Polígono 5.-	39.600 m2.
Polígono 6.-	105.000 m2.
Polígono 7.-	16.275 m2.
Polígono 9.-	26.500 m2.
Uso residencial-turístico.	
Polígono 8.-	81.000 m2.
Polígono 10.-	77.000 m2.
Polígono 11.-	87.500 m2.
Polígono 12.-	214.000 m2.
Zona C: Zona costera.	Uso Residencial-Turístico.
Polígono 13.-	45.500 m2.
Polígono 14.-	268.000 m2.
Polígono 15.-	171.000 m2.
Polígono 16.-	18.440 m2.

Uso turístico.-

Polígono 17.- Tauro	840.807 m2
Polígono 23.- M. del Guincho	93.800 m2.
Polígono 24.-Calas	430.000 m2.
Polígono 25.- Sect. 1 (Cornisa)	230.000 m2.
Polígono 26.- Sector Golf	2.247.000 m2.
Polígono 27.-Sect. 2 (Cornisa)	280.700 m2.
Polígono 28.-Sect. 3 (Cornisa)	839.500 m2
Polígono 29.- Sect. 4 (Cornisa)	244.700 m2.
Polígono 30.- Cortadores	512.000 m2.
Polígono 31.- B. de Tauro	245.700 m2
Polígono 32.- Tauritos II	2.068.000 m2.
Polígono 33.-Veneguera	2.668.400 m2.
Zona D: Playa de Arguineguín	Uso Residencial
Polígono 18.-	139.000 m2.
Polígono 19.-	58.500 m2.

Uso industrial.-

Polígono 34.-	41.000 m2.
Zona E: Bco. de Arguineguín	Uso residencial
Polígono 20.-	87.400 m2.
Polígono 21.-	18.000 m2.
Polígono 22.-	17.500 m2.
TOTAL S. A. U.	12.221.615 m2.

VII.- 3.- DESCRIPCIÓN DE LOS POLÍGONOS.-

Se describen a continuación dichos polígonos, indicando las determinaciones a las que obligan las presentes Normas Subsidiarias.

• ZONA A.- CASAS DE VENEGUERA.-

Polígono 1.- Fig. 7.3 (Hoja Plano nº 6).

Superficie = 1,35 has.

Uso = Residencial

Usos permitidos = Comercial, Administrativo y P. Industria

Densidad max. = 45 viv/has.

Nº de viv. = 60

Nº habitantes = 240

R.O. =

Edificabilidad = 0,5 m2/m2

Nº de aparcamientos = 48 plazas

Organización = Unidad residencia de 60 viv.

Sistemas generales = Retranqueo obligatorio a la Carretera de acceso general (C-810 a Playa de Veneguera)

de 12,50 m. al eje.

Parcela mínima: 150 m²

Polígono 2.- Fig. 7.4. (Hoja Plano nº 6)

S = 1,55 has.

U = Residencial

U.P. = Comercial y Administrativo

D. max. = 45 viv/ha.

Nº viv. = 70 viv.

Nº habitantes = 280

Edif. = 0,5 m²/m²

R.O.B. =

Organización. Unidad residencial 70 viv.

S. Gles. =

Parcela mínima = 150 m²

Polígono 3.- Fig. 7.5 (Hoja Plano nº 6)

S = 1,18 has.

U = Residencial

U.P. = Comercial, administrativo y peq. Industria.

D. max. = 40 viv./ha.

Nº viv. = 47 viv.

Nº habitantes = 188

Edificabilidad = 0,5 m²/m².

R.O. = .

Nº Apare. = 36 plazas

Organización = Und. Residencial de 40 viv.

S: Gles. =

Parcela mínima = 150 m²

• ZONA B.- VALLE DE MOGÁN

Polígono 4.- Mogán (Casco) Fig. 7.6 (Hoja Plano nº 7)

S = 7,2 has.

U = Residencial

U.P. = Comercial, oficina, peq. industria

D. max. = 65 viv/ha.

Nº de viv. = 468

Nº habitantes = 1.870

Edificabilidad = 0,8 m²/m²

R.O. = Las dotaciones se determinarán como conjunto entre 1000 y 2000 viv.

Nº apar. = 300 plazas

S. Gles. =

Organización = 6 und. De 78 viv.

Ctra. Gral. A S. Nicolás con retranqueo obligatorio de 14,75 m. del eje.

Polígono 5.- Mogán (Casco) Fig. 7.7 (Hoja Plano nº 7).

S = 3,96 has.

U = Residencial

U.P. = Comercial, peq. Industria y administratv.

D. max. = 65 viv/ha.

Nº de viv. = 258

Nº habitantes = 1.030

Edificabilidad = 0,8 m²/m²

R.O. = Las dotaciones se determinarán como conjunto entre 1000 y 2000 viv.

Nº de aparc. = 155 plazas

Organización = 3 und. De 90 viv.

S. Gles. =

Parcela mínima = 150 m²

Polígono 6.- Fig. 7.8 Molino de Viento (Hoja Plano nº 8)

S = 10,5 has.

U = Residencial

U.P. = Comercial, administrativo y peq. Industria.

D. max. = 40 viv/ha.

Nº de viv. = 420

Nº habitantes = 1.680

Edificabilidad = 0,5 m²/m²

R.O. =

Nº de aparc. = 250 plazas

Organización = 4 und. De 72 viv. Y 2 de 66 viv.

S. Gles. =

Ctra. Gral, Retranqueo de 14,75 m. al eje

Parcela mínima = 150 m.

Polígono 7.- Molino de Viento Fig. 7.8 (Hoja Plano 8)

S = 1,63 has.

U = Residencial

U.P. = Comercial y administrativo

D. max. = 20 viv/has.

Nº de viv. = 32

Nº habitantes = 130

Edif. = 0,2 m²/m²

Nº de aparca. = 20

C. gral. = Retranqueo de 14,75 m. de eje.

NMº plantas = 1

Pc. Mínima = 500 m²

Polígono 8.- Fig. 7.9 Los Navarros (Hoja Plano nº 8)

S = 8,10

U = Residencial-turístico

U.P. = Comercial y administrativo

D. max. = 20 viv/ha.

Nº de viv. = 162

Nº de habitantes = 648

Edificabilidad = 0,2 m²/m².

Nº de aparc. = 160 plazas

Organización = 3 und. De 54 viv.

S. Gles. =

Parcela mínima = 500 m².

Nº de plantas = 2 plantas.

Polígono 9.- Fig. 7.10 El Cercado (Hoja Plano nº 9)

S = 2,65 has.

U = Deportivo recreativo

U.P. = Residencial

D. max. = 10 viv/ha.

Nº de viv. = 26 viv.

Nº habitantes = 100

Edificabilidad = 0,10 m²/m²

Nº de aparc. = 50 plazas

Organización = 1 unidad residencial de 26 viv.

S. Gles. = Retranqueo a la Ctra. Gral. 14,75 m. al eje

Parcela mínima: 500 m².

Polígono 10.- Fig. 7.11. Playa de Mogán (Hoja Plano nº 10)

S = 7.7 has.

U = residencial turístico.

U.P. = comercial y oficina

D.max = 130 camas/Ha y como mínimo 50 m² de suelo neto de parcela por cama.

Nº de camas = 1.001 camas.

Nº habitantes = 1.001

Edificabilidad = 0,52 m²/m².

Nº de aparc. = 300 plazas.

S. Gles. = Parque urbano de 14.500 m², en la situación señalada en este documento.

Parcela mínima = 500 m².

Equipamientos: Los polígonos 10, 11 y 12 cumplirán en conjunto con los equipamientos del Artículo 12 del R.G.U.

Polígono 11.- Fig. 7.11. Playa de Mogán (Hoja Plano n° 10)

S = 8.75 has.

U = residencial turístico.

U.P. = comercial y administrativo

D.max. = 40 camas/Ha y mínimo 50 m² de suelo neto de parcela por cama

N° de camas = 350 camas

N° habitantes = 350

Edificabilidad = 0,11 m²/m².

N° de aparc. = 60 plazas

S. Gles. = Carretera General retranqueo de 30 m. desde el eje.

Parcela mínima = 500 m²

El presente polígono está sujeto a la previa redacción de un Plan Especial Arqueológica.

Equipamientos: Los polígonos 10, 11 y 12 cumplirán en conjunto con los equipamientos del Artículo 12 del R.G.U.

Polígono. 12.- Fig. 12. Playa de Mogán (Hoja Plano N° 10).

S = 21,40 has.

U = residencial turístico.

U.P. = comercial y oficina

D. max = 118 camas/Ha y mínimo 50 m² de suelo neto de parcela por cama

N° de cámas = 2.524 camas.

N° habitantes = 2.524

Edificabilidad = 0,31 m²/m²

N° de aparc. = 1.100 plazas

S. Gles. = Retranqueo 14,75 m. desde eje Ctra. Gral. y equipamiento deportivo de 9.700 m²

Parcela mínima = 500 m²

Equipamientos: Los polígonos 10, 11 y 12 cumplirán en conjunto con los equipamientos del Artículo 12 del R.G.U.

• Zona C- Zona Costera

Polígono 13.- Fig. 7.13 El Platero (Hoja Plano n° 13-1)

S = 4,55 has.

U = Residencial turístico

U.P. = Comercial y administrativo

D.max. = 20 viv/ha.

N° de viv. = 91

N° habitantes = 364

Edificabilidad = 0,2 m²/m²

Nº de aparc. = 70 plazas

Organización = 2 und. De 45 viv.

S. Gles. = Participación vial penetración desde la C-812 en el porcentaje correspondiente, con polígono 23

Parcela mínima = 250 m²

Polígono 14.- M. Alta de Tauro Fig. 7.14 (Hoja Plano nº 14)

S = 26,80 has.

U = residencial turístico

U.P. = comercial

D. max = 8 viv/ha.

Nº de viv. = 215 viv.

Nº habitantes = 860

Edificabilidad = 0,2 m²/m²

R.O. = zona verde natural de 32,20 has.

Nº de aparc. = 130 plazas

Organización = 4 unidades de 54 viv.

S. Gles. =

a) se ejecutará el vial de penetración desde Morro del Guincho

b) Tratamiento y conservación de la zona verde natural ubicada al poniente del polígono con una superficie de 32,30 Ha. Indicada en los planos.

Parcela mínima = 700 m²

Polígono 15.- Fig. 7.15 P. Tauro (Hoja Plano nº 13-1)

S = 17,1 has.

U = Turístico - residencial

U.P. = comercial y administrativo

D. max. = 20 viv/ha.

Nº de viv. = 342

Nº habitantes = 1.370

Edificabilidad = 0,2 m²/m²

Zona deportiva = 20.000 m² en zona baja del polígono

Nº de aparc. = 270 plazas

S. Gles. = Zona libre de Edific. A partir de la cota 70 mts.

Parcela mínima = 400 m²

Polígono 16 .- Halsodalen Fig. 7.16 (Plano 13.1)

S = 1,844 has.

U = Turístico-Residencial

U.P. = Comercial

D. max. = 20 viv/has.

Nº viv. = 37 viv.

Nºhabitants = 150

Edificabilidad = 0,2 m2/m2

Nº de aparc. = 40 plazas

Organización = 1 Ud. De 37 viv.

Zona deportiva = 2.000 m2

Dotaciones = 12 m2/vtv. (docente).

Parcela mínima = 400 m2

Polígono 17.- Fig. 7.17 Tauro (Plano nº 13.1)

S = 84,08 has.

U = Turístico

U.P. = Industrial, Terciario y Dotacional.

D. max. = 89,2 camas/ha.

Nº habitantes = 7.500

Edif. = 0,54 m2/m2

Nº de aparc. = 4.849 plazas

Parcela mínima = 500 m2

Polígono 23.- Fig. 7.18 (Morro del Guincho) (Plano nº 13.2)

S = 9,38 has.

U = Turístico

U.P. = Comercial y administrativo

D. max. = 20 viv/ha.

Nº de viv. = 188

Nº habitantes = 750

Edificabilidad = 0,20 m2/m2.

Nº de aparc. = 150 plazas.

Organización = 3. Uds. de 63 viv.

Parcela mínima = 300 m2.

S. Gles. = Participación vial. Penetración hasta El Platero e intersección con C-812 con polígono 13. Z. libre edific. por encima cota 75 m.

Polígono 24.- Fig. 7.19 (Calas) Cornisa Suroeste (Plano nº 17)

S = 43 has.

U = Turístico.

U.P. = Comercial, administrativo, residencial

D. max. = 25 viv/ha.

Nº de viv. = 1.075

Nº habitantes = 4.300

Edificabilidad = 0,25 m2/m2 + 0,05 m2/m2 para complementario.

Nº aparc. = 860

Organización = 15 uds. de 72 viv.

Uso hotelero mínimo = 20%

Parcela mínima = 500 m2.

Polígono 25.- Fig. 7.19 (Sector 1) Cornisa Suroeste (Plano nº 17)

S = 23 has.

U = Turístico.

U.P. = Comercial administrativo.

D. max. = 25 viv/ha.

Nº de viv. = 575

Nº habitantes = 2.300

Edificabilidad = 0,25 m2/m2

Nº de aparc. = 460

Organización = 9 uds. de 64 viv.

Uso hotelero mínimo = 15%

S. Gles. = Vial penetración a ejecutar conjuntamente con restantes sectores de Cornisa del Suroeste.

Parcela mínima = 500 m2.

Polígono 26.- Fig. 7.20 (Goll) (Plano 16)

S = 224,70 has.

U = Turístico.

U.P. = Comercial.

D. max. = 7,5 viv/ha.

Nº de viv. = 1.685 viv.

Nº de habitantes = 6.471

Edificabilidad = 0,090 m2/m2.

Nº de aparc. = 1.200 plazas.

Organización = 21 ud. de 80 viv.

Uso hotelero mínimo = 10%

S. Gles. = Se ejecutará el vial de penetración de la C-812

Parcela mínima = 700 m2.

Polígono 27.- Fig. 7.19 (Sector 2 Cornisa) (Plano nº 17)

S = 28,07 has.

U = Turístico.

U.P. = Comercial y administrativo.

D. max. = 25 viv/ has.

Nº de viv. = 702

Nº de habitantes = 2.807

Edificabilidad = 0,25 m2/m2

Nº de aparc. = 500 plazas.

Organización = 10 ud. de 70 viv.

Uso hotelero mínimo = 10%

Parcela mínima = 500 m².

Polígono 28.- Fig. 7.19 (Sector 3, Cornisa) (Plano nº 17)

S = 83,95 has.

U = Turístico.

U.P. = Comercial y administrativo.

D. max. = 25 viv/ha.

Nº de viv. = 2.099 viv.

Nº de habitantes = 8.395

Edificabilidad = 0,25 m²/m².

Nº de aparc. = 1.400 plazas.

Organización = 23 ud. de 91 viv.

Uso hotelero mínimo = 25%

Parcela mínima = 400 m².

Polígono 29.- Fig. 7.19 (Sector 4, Cornisa) (Plano nº 17)

S = 24,47 has.

U = Turístico.

U.P. = Comercial y administrativo.

D. max. = 25 viv/ha.

Nº de viv. = 612

Nº de habitantes = 2.447

Edificabilidad = 0,25 m²/m²

Nº de aparc. = 360 plazas.

Organización = 12 uds. de 51 viv.

Uso hotelero mínimo = 20%

Parcela mínima = 400 m².

S. Gles. = Ejecución del vial de conexión a Puerto Rico.

Polígono 30.- Fig. 7.24 (Cortadores)

S = 51,20 has.

U = Turístico.

U.P. = Comercial y administrativo.

D. max. = 25 viv/ha.

Nº de viv. = 1.280

Nº habitantes = 5.120

Edificabilidad = 0,25 m²/m²

Nº de aparc. = 1.024

Organización = 14 uds de 73 viv.

Uso hotelero mínimo = 15%

Parcela mínima = 500 m².

Polígono 30' Fig. 7.24 (Motor Grande)

S = 10,75 has.

U = Residencial.

U.P. = Comercial, administrativo y peq. industria.

D. max. = 60 viv/ha.

Nº de aparc. = 320 plazas.

Organización = 10 de 65 viv.

Parcela mínima = 120 m².

Altura = 2 plantas y ático.

Edificabilidad = 0,5 m²/m².

Polígono 31.- Fig. 7.25 (B. de Tauro)

S = 24,57 has.

U = Turístico.

U.P. = Comercial-administrativo

D. max. = 20,50 viv/ha.

Nº de viv. = 503

Nº habitantes = 2.013

Edificabilidad = 0,20 m²/m²

Nº aparc. = 400

Organización = 10 ud. de 50 viv.

Uso hotelero mínimo = 15%

Parcela mínima = 500 m².

Polígono 32.- Fig. 7.22 (Tauritos II)

S = 206,80 has.

U = Turístico.

U.P. = Comercial-administrativo.

D. max. = 17 viv/ha.

Nº de viv. = 3.500

Nº habitantes = 14.000

Edificabilidad = 0,20 m²/m².

Nº de aparc. = 2.800

Organización = 70 ud. de 50 viv.

Parcela mínima = 500 m².

Uso hotelero = 15%

Polígono 33.- Fig. 7.21 (Veneguera)

S = 204,20 has.

U = Turístico.

U.P. = Comercial y administrativo.

D. max. = 25 viv/ha.

Nº de viv. = 5.000

Nº habitantes = 20.000 (incluido los que se asignen a las parcelas anexas al campo de golf).

Edificabilidad = 0,25 m2/m2.

Nº de aparc. = 4.000

Organización = 100 ud. de 50 viv.

Parcela mínima = 500 m2.

Dotaciones = Zona verde (parque natural) de superficie 1,26 has. situada en zona lindante al núcleo urbano residencial de Playa de Mogán y al Parque Urbano (Lomoquiebre).

Área complementaria de servicios: Parcela de terreno de 0,4 has. situado junto a la zona verde citada anteriormente, con las siguientes determinaciones:

Uso = Edificación de servicios (Oficinas de Información, Aseos, Salón de Exposiciones, Museos Minibar.)

Usos no permitidos = Los restantes.

Edificabilidad = 0,10 m2/m2.

Nº de plantas = 1

• ZONA D.-

Polígono 18.- Playa de Arguineguín. Fig. 7.23

S = 13,90 has.

U = Residencial.

U.P. = Comercial-oficina.

D. max. = 65 viv/ha.

Nº de viv. = 900 uds.

Nº habitantes = 3.600

Edificabilidad = 0,5 m2/m2

R.O. = Zona deportiva de 0,24 has. y comercial de 5 m2/viv

Nº aparc. = 400 plazas.

Organización = 8 ud. de 80 viv; 2 ud. de 78 viv. y 2 ud. de 54.

Parcela mínima = 120 m2.

Sistema General = Vial de penetración al polígono 19.

Polígono 19.- Fig. 7.26 Arguineguín.

S = 5,85 has.

U = Residencial

U.P. = Comercial, administrativo y p. industria.

D. max. = 65 viv/ha.

Nº viv. = 380

Nº habitantes = 1.520

Edificabilidad = 0,5 m²/m².

Nº de aparc. = 200 plazas.

Organización = 5 und. de 76 viv.

S. Gles. = Se deberá crear un verde entorno de separación con el polígono industrial (34).

Zona libre de edificación por encima de la cota 90 mts.

Parcela mínima = 120 m².

Polígono 34.- Fig. 7.26 Arguineguín.

S = 4,10 has.

U = Industrial-almacenes.

U.P. = Viv. vigilante y/o comercial,

Edificabilidad = 0,7 m²/m².

Nº de aparc. = 200 plazas.

Espacios libres de uso público = 4.100 m².

S. Gles. = Se creará una zona verde entorno a la separación el polígono (19)

• Zona E.-

Polígono 20. Fig. 7.27 El Horno

S = 8,74 has.

U = Residencial

U.P. = Comercial-oficina y peq. Industria

D. max. = 30 viv/ha.

Nº de viv. = 260

Nº habitantes = 1.040

Edificabilidad = 0,4 m²/m²

R.O. =

Nº de aparc. = 150 plazas

Organización = 5 und. De 52 viv.

S. Gles. = Equipamiento escolar y deportivo de 0,91 has. Zona verde de 0,45 has.

Parcela mínima = 120 m²

Polígono 21.- Fig. 7.28 Bllo. Andrés

S = 1,8 has.

U = Residencial.

U.P. = Comercial, peq. industria y oficina.

D. max. = 40 viv/ha.

Nº de viv. = 72

Nº de habitantes = 288

Edificabilidad = 0,5 m²/m².

R.O. = 30 m²/viv. de jardines como sistema de espacios libres.

Parcela mínima = 120 m².

Polígono 22.- Fig. 7.29 Blllo. Andrés.

S = 1,75 has.

U = Residencial.

U.P. = Comercial, peq. industria y oficina.

D. max. = 40 viv/ha.

Nº de viv. = 70

Nº de habitantes = 280

Edificabilidad = 0,5 m²/m².

Nº de aparc. = 40 plazas.

Organización = 1 uds. de 70 viv.

R.O. = 30 m²/viv. jardines como sistema de esp. libre.

Parcela mínima = 120 m².

En el programa la variable vinculante es de nº de habitantes, mientras que la densidad es una variable orientativa.

En los polígonos 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 y 33 se permitirá un uso complementario no vividero del 20% sobre la edificabilidad total, como edificaciones cerradas, tal como:

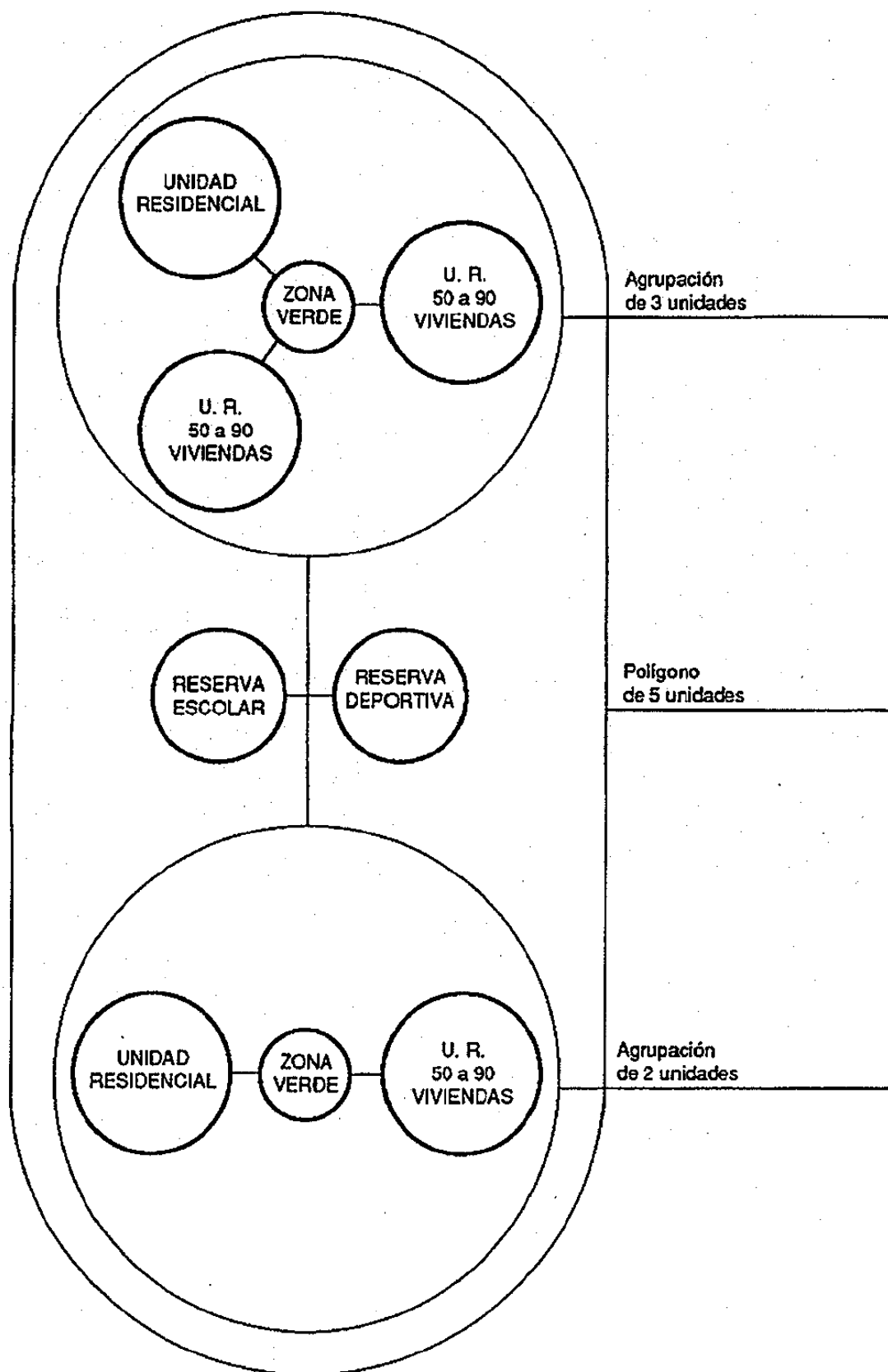
Oficinas, Comercial, Espectáculos, Social, Sanitario, Artesanal, etc.

El % de Uso Hotelero, se entiende sobre la superficie neta de aprovechamiento residencial, y se considera porcentaje mínimo.

En las zonas residenciales, lindantes con carreteras, la línea de edificación se fijará con un mínimo de seis metros al eje de la misma.

- Los Centros Comerciales se dotarán, sin perjuicio de los aparcamientos públicos existentes de una plaza de aparcamiento para cada 30 m². de superficie construida cerrada, y de 0,03 m². por m². construido cerrado para recepción de basura.

- En S.A.U. residenciales no turísticos se dotarán sin perjuicio de los aparcamientos públicos creados, de un aparcamiento privado por vivienda en edificios de 10 ó más viviendas.



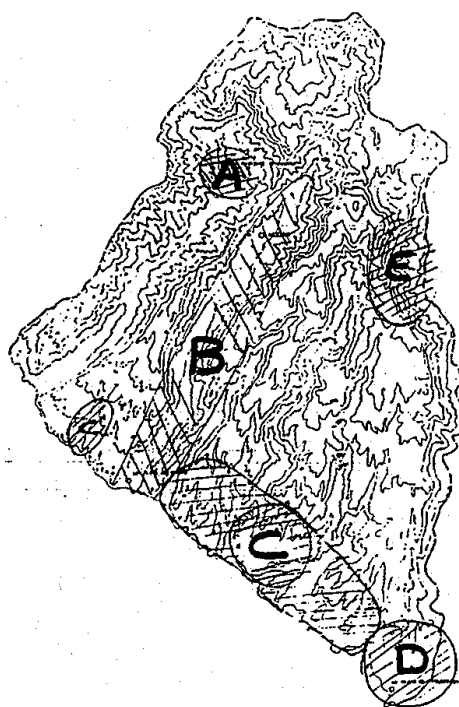


Fig. 7.2

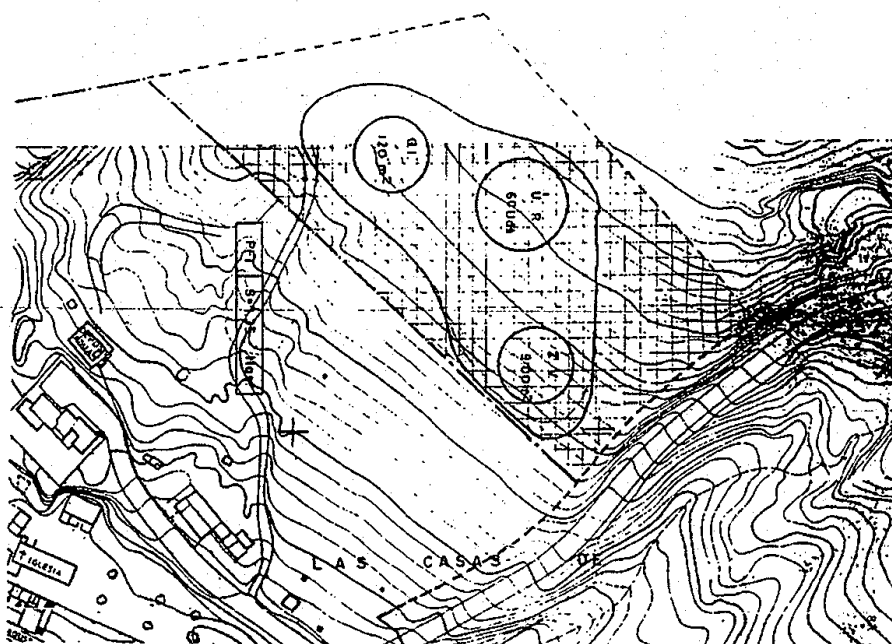


Fig. 7.3

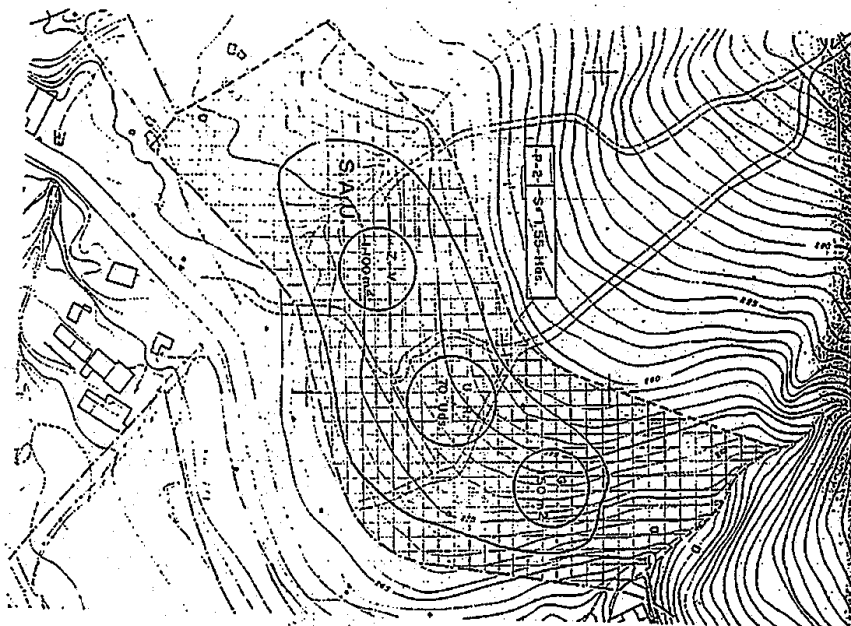


Fig. 7.4

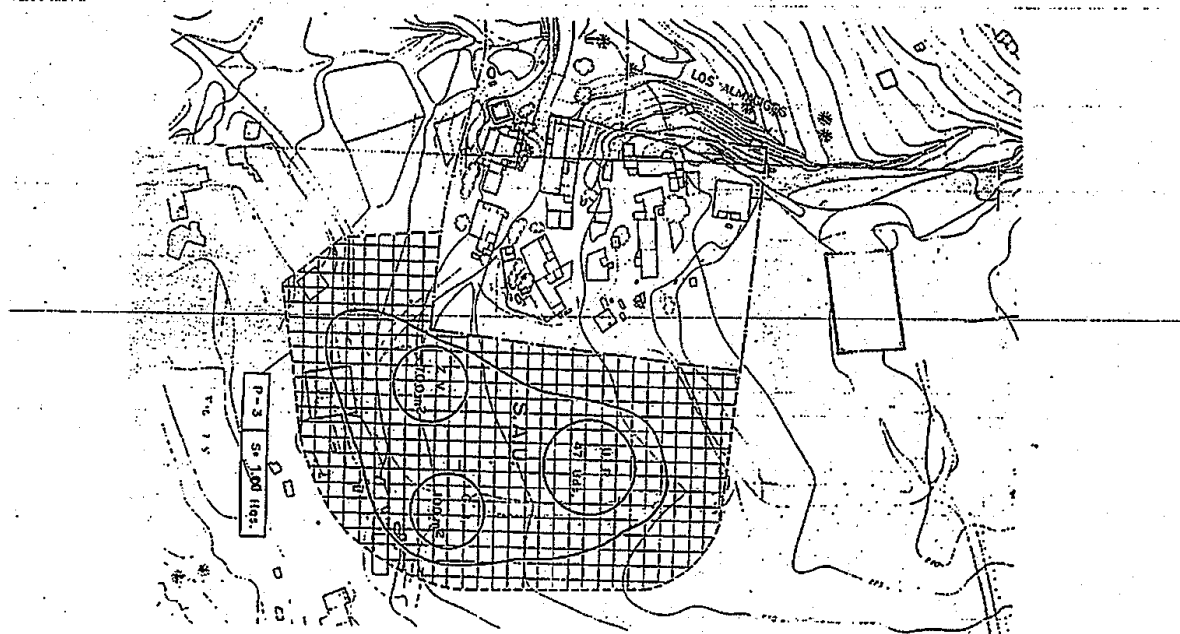


Fig. 7.5

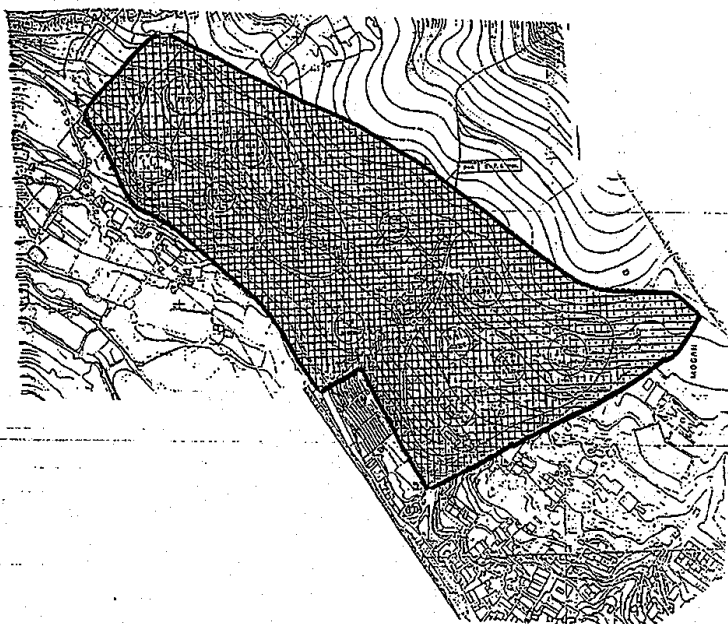


Fig. 7.6

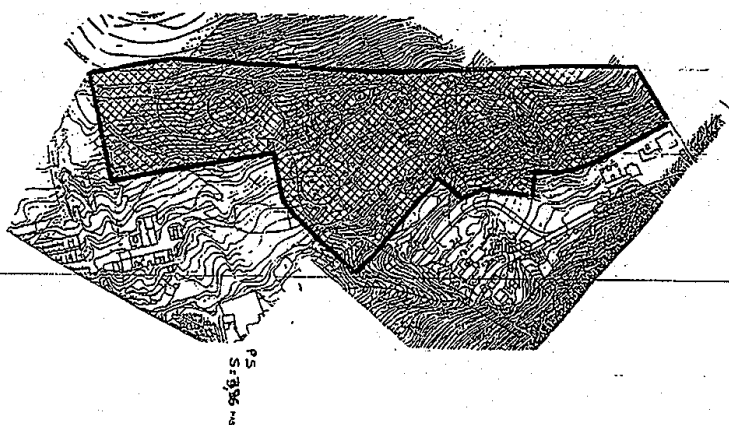


Fig. 7.7

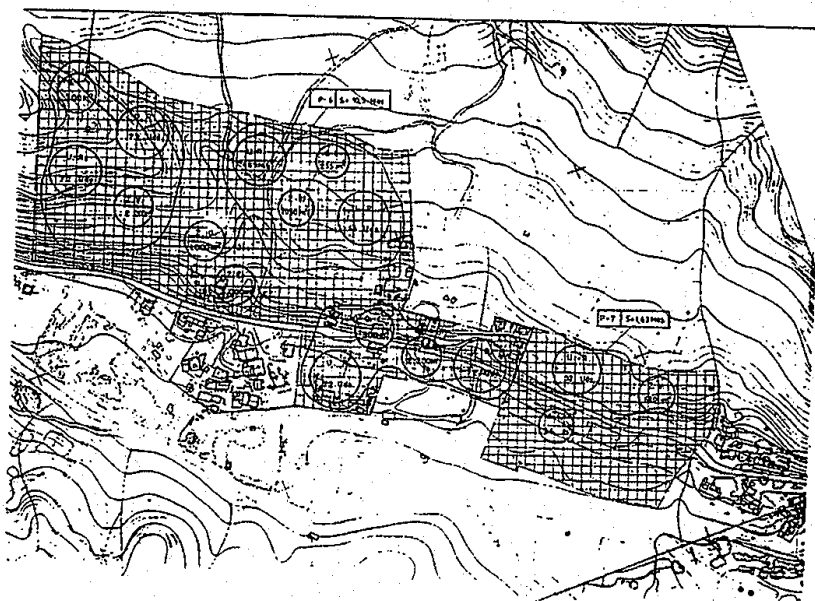


Fig. 7.8

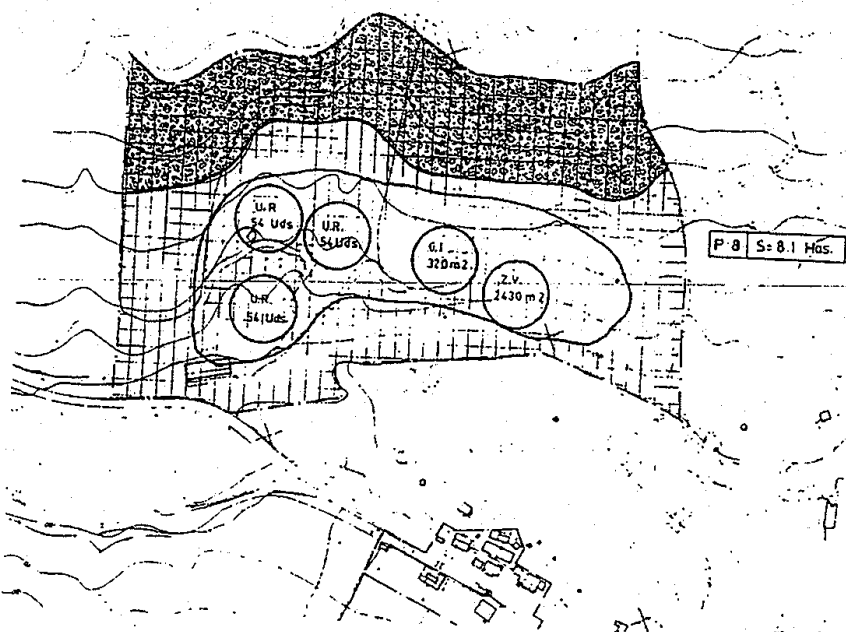


Fig. 7.9

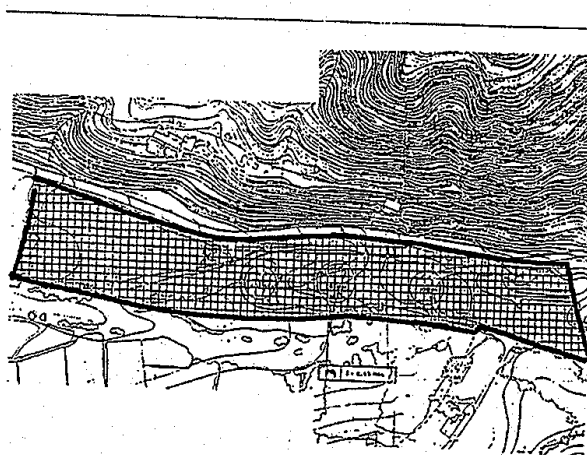


Fig. 7.10

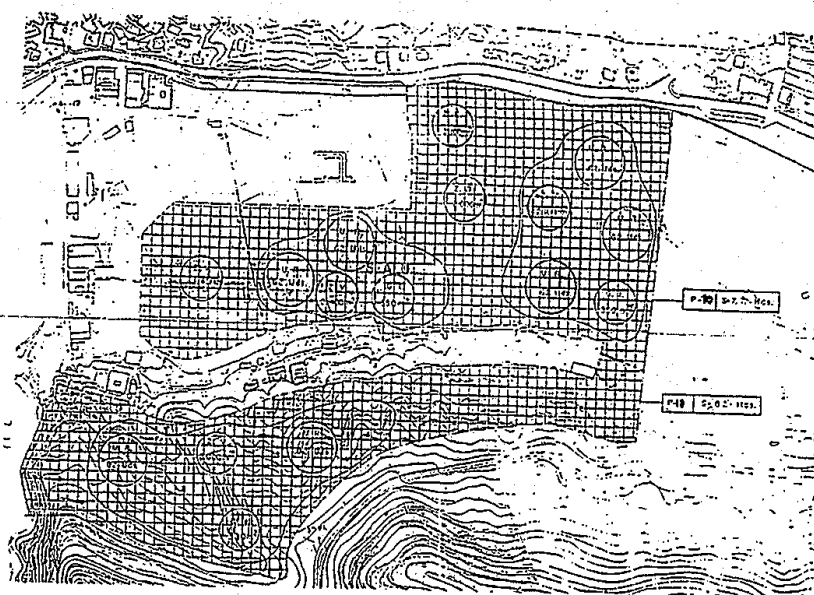


Fig. 7.11

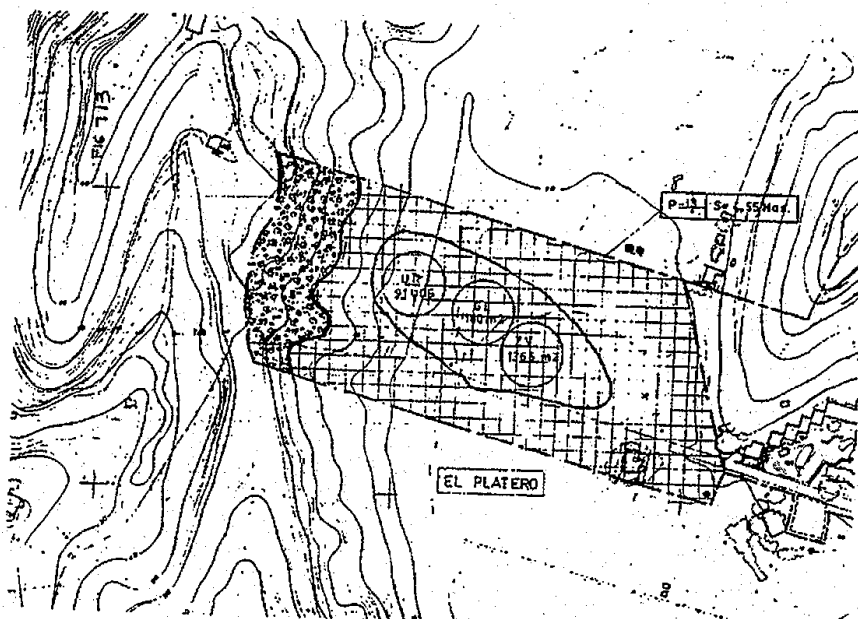


Fig. 7.12

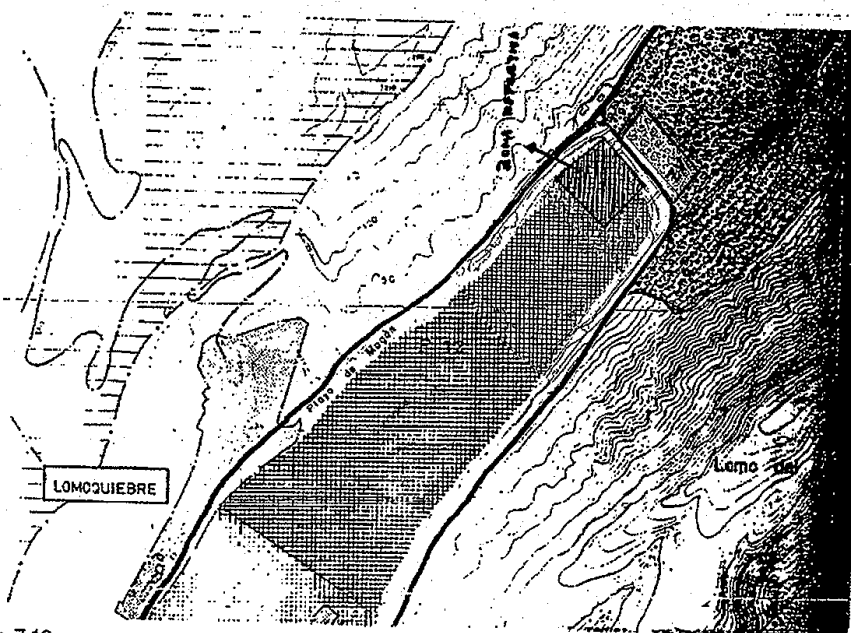


Fig. 7.13



Fig. 7.14

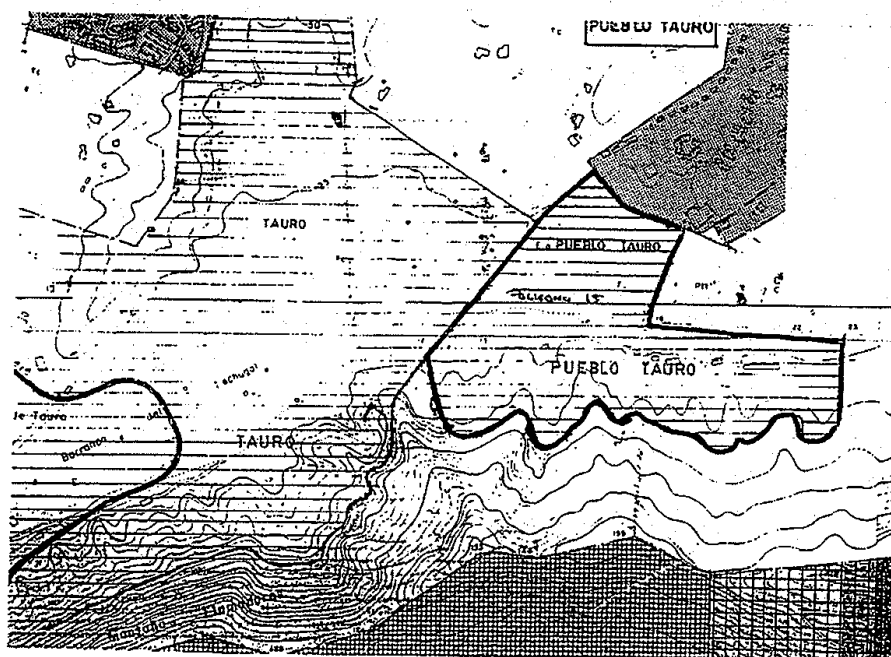


Fig. 7.15

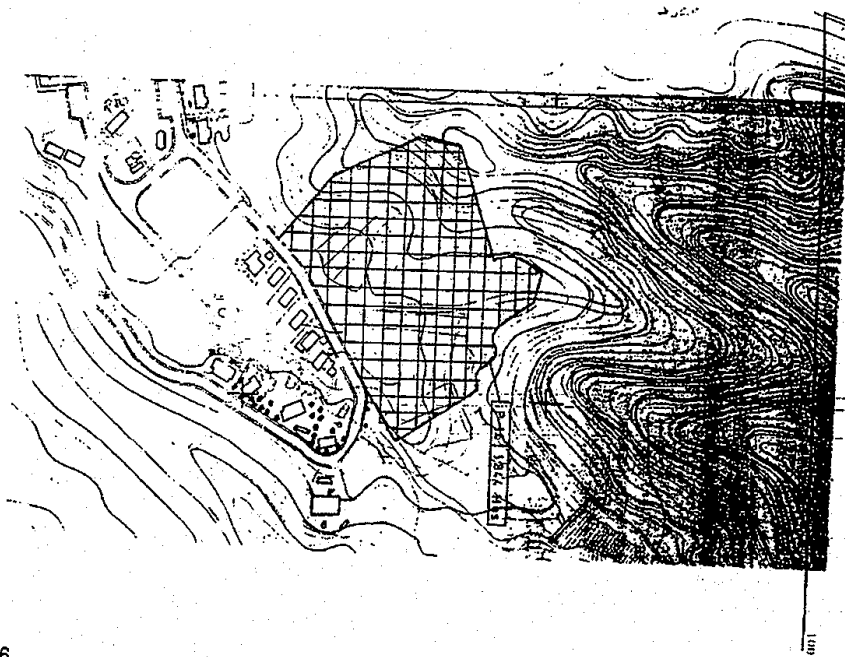


Fig. 7.16

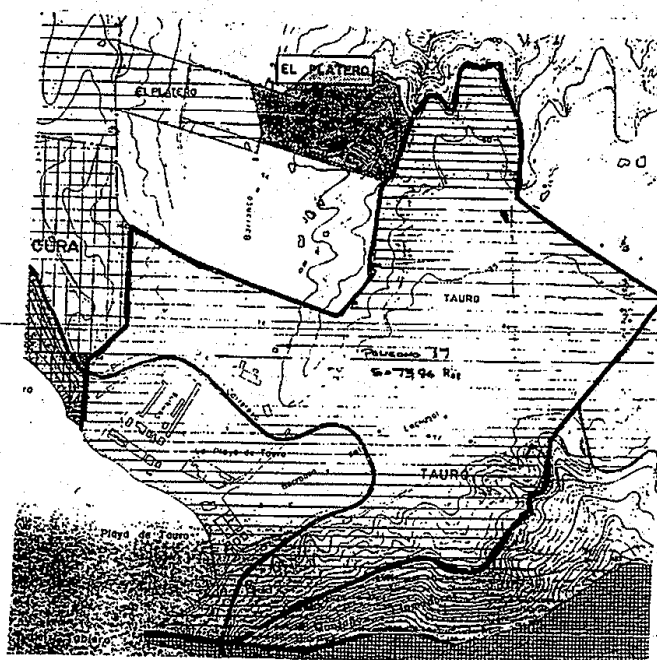


Fig. 7.17

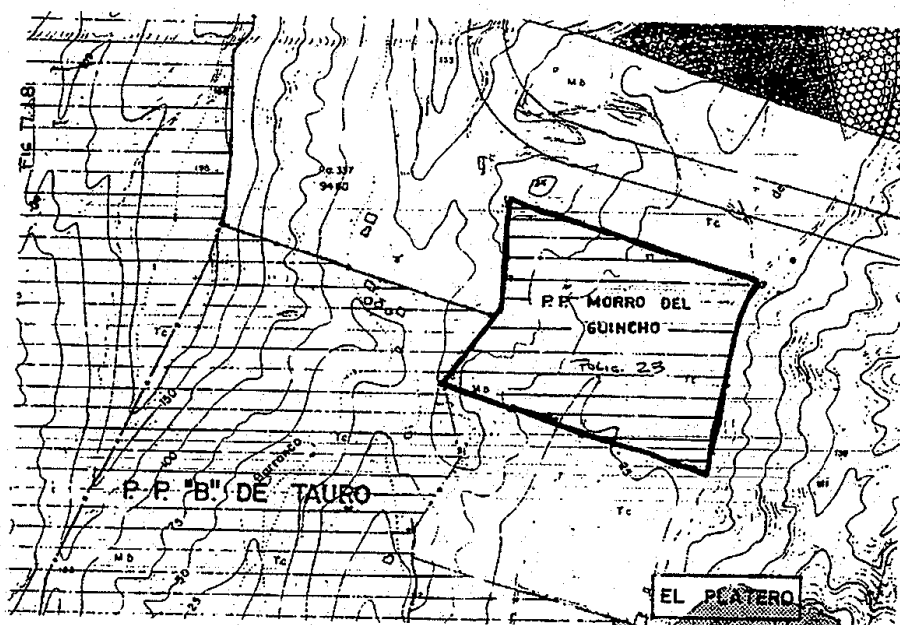


Fig. 7.18

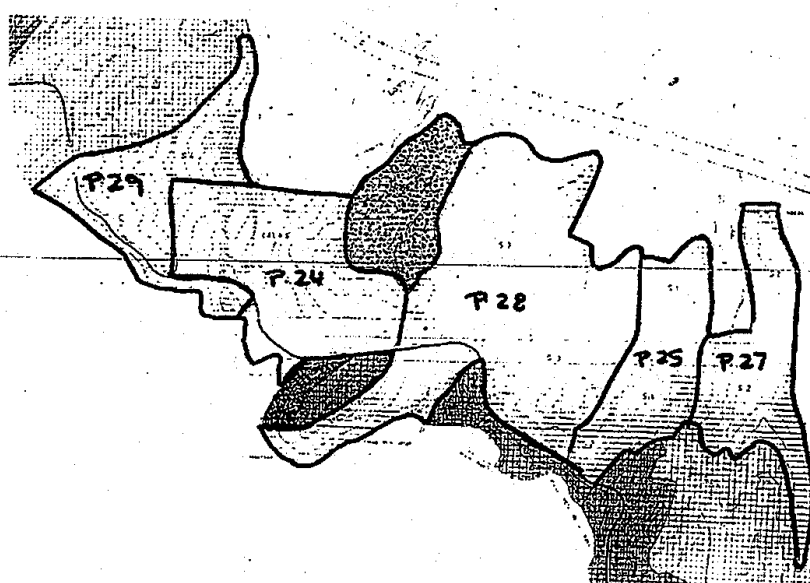


Fig. 7.19



Fig. 7.20

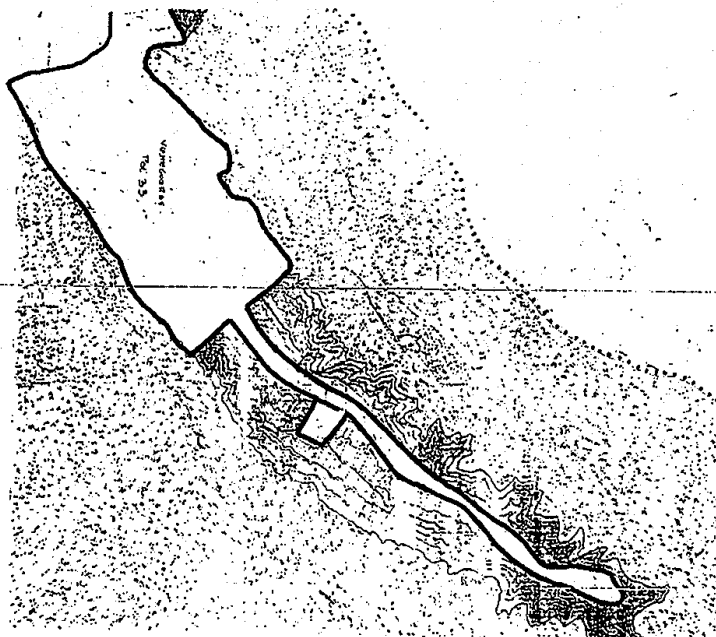


Fig. 7.21

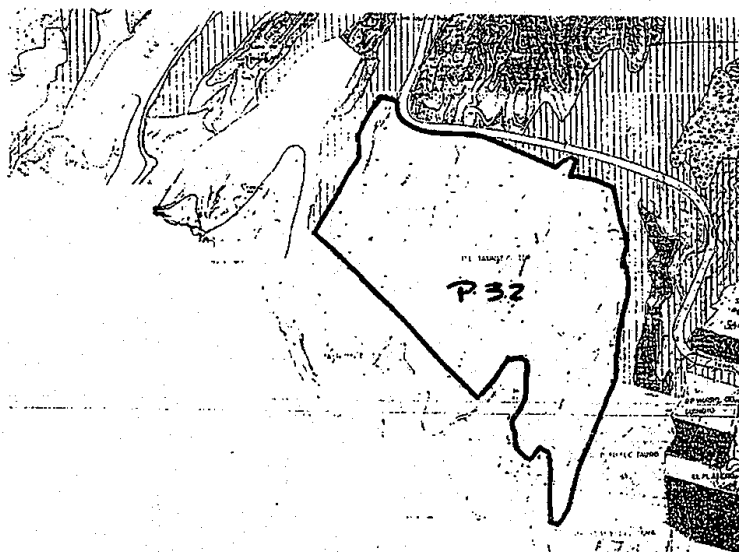


Fig. 7.22

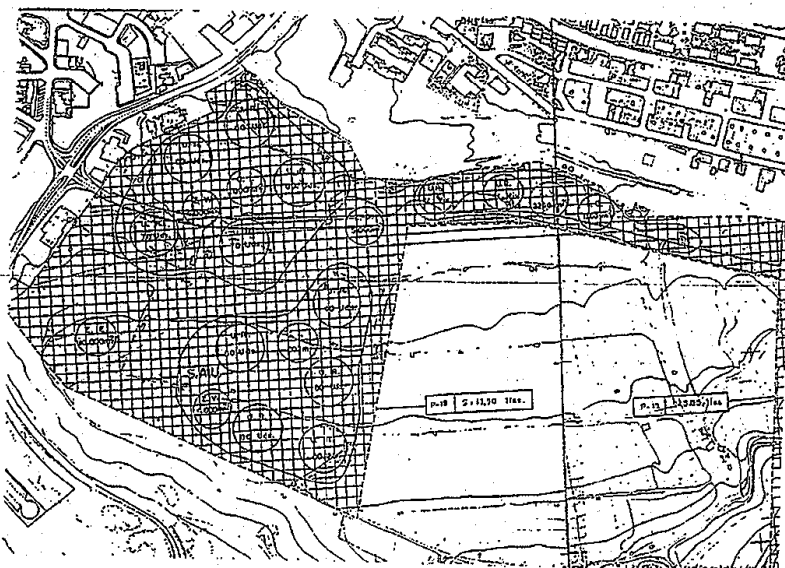


Fig. 7.23

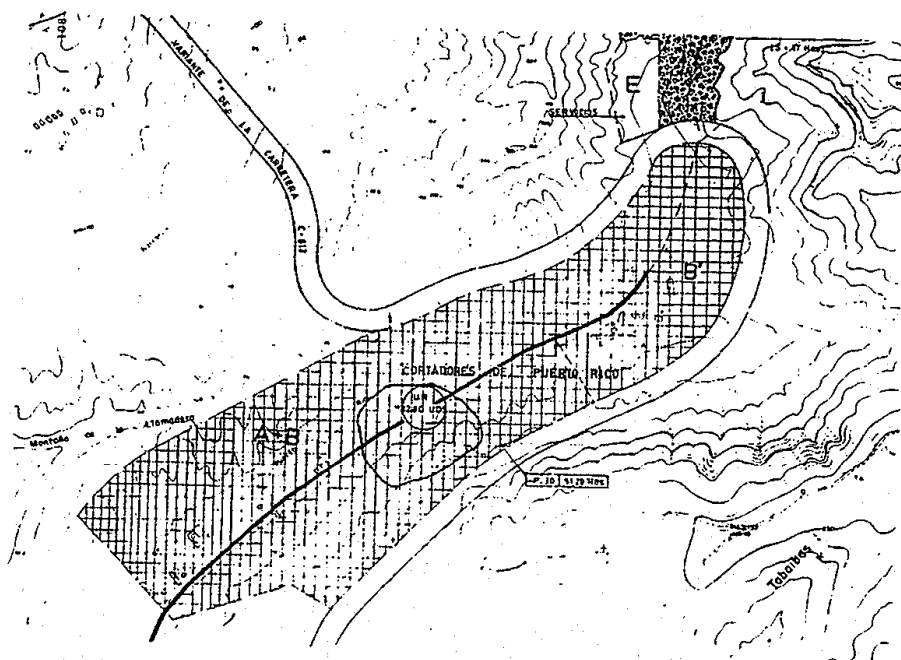


Fig. 7.24

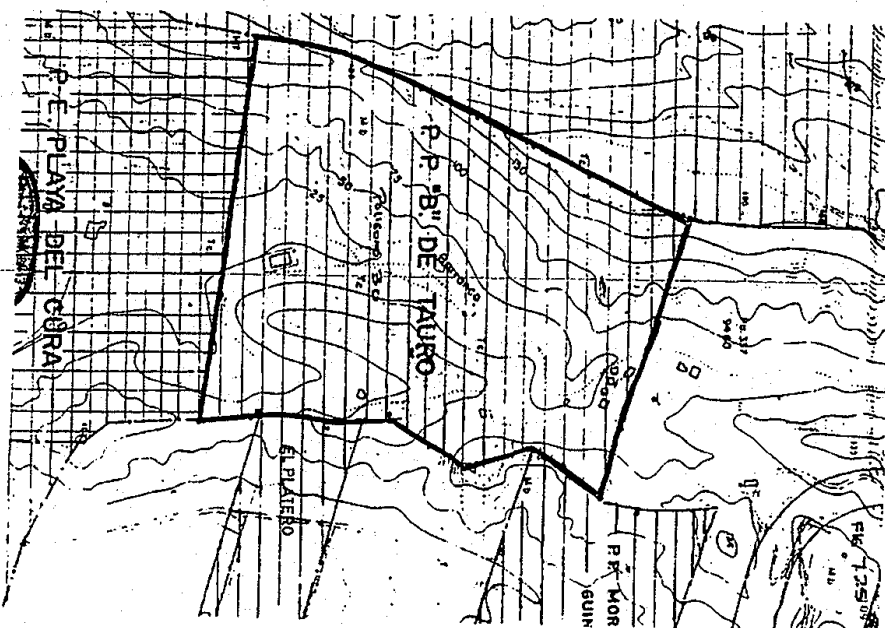


Fig. 7.25

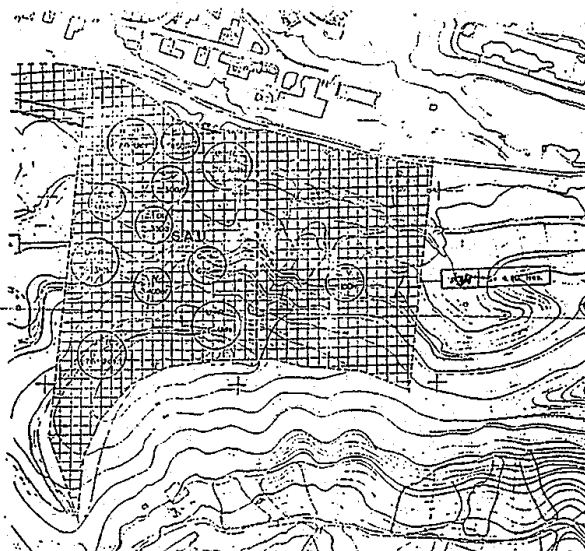


Fig. 7.26

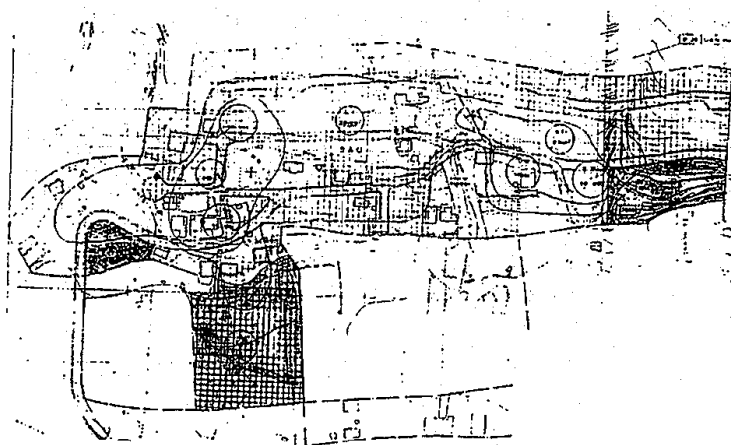


Fig. 7.27

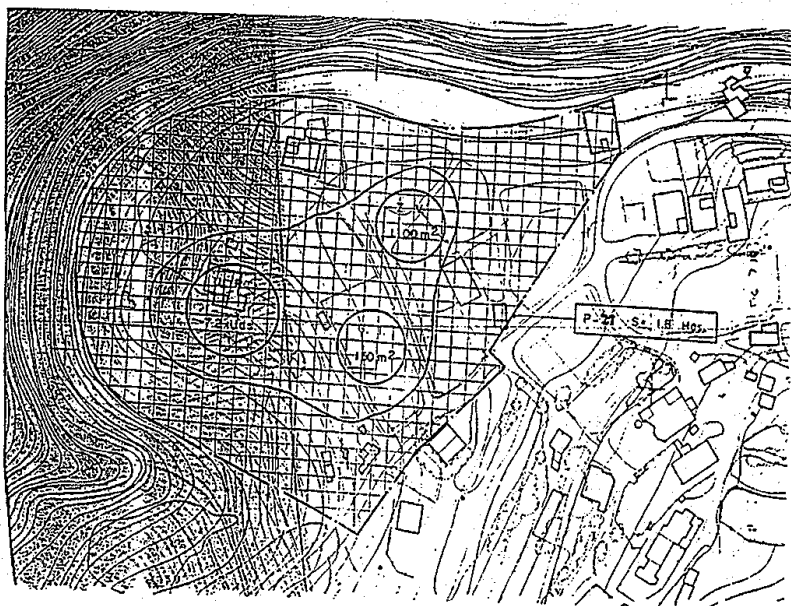


Fig. 7.28

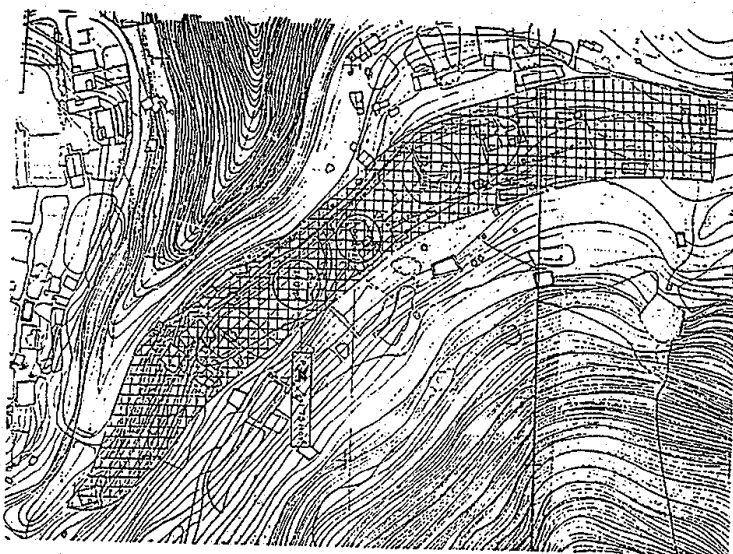


Fig. 7.29

CAPÍTULO VIII

DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO

VIII.- DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO.-

VIII.- INTRODUCCIÓN.-

Como objetivo prioritario hemos planteado el máximo respeto por el medio físico que rodea a los núcleos de población.

Para lograr este objetivo se ha mantenido un criterio de no alterar el sistema de las explotaciones agrícolas existentes. Este criterio se concreta en no favorecer la invasión de las zonas edificadas en el suelo más apto para cultivos, que se localiza a lo largo de los valles formados por los tres barrancos principales.

Con el mismo criterio, se piensa que las zonas urbanas deben concentrarse de forma que cubran las necesidades de suelo edificable a medio plazo. Esto lleva a utilizar un criterio moderadamente restrictivo en las delimitaciones para el suelo urbano, y más amplio para el suelo apto para urbanizar, que irá urbanizándose a medida que la demanda del suelo lo aconseje.

Como objetivo a perseguir en los cascos urbanos, planteamos el transformar, dentro de lo posible, el sistema viario antiguo, con el fin de crear unas vías exteriores de tráfico de circunvalación, para evitar las travesías interiores, buscando así un mejor ambiente urbano.

Para conseguir este objetivo, se ha mantenido el criterio de seleccionar preferentemente aquellas zonas comprendidas entre estas vías antiguas, cuya incorporación al Suelo Urbano posibilita la ejecución de enlaces que tengan capacidad para absorber la mayor cantidad de tráfico y resuelvan el problema de aparcamientos.

Por tanto este capítulo se va a centrar sobre los cascos urbanos que se desarrollan en el valle del Barranco de Mogán y Arguineguín.

VIII.- 2.- CONDICIONANTES ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.-

Los criterios aplicados para delimitar el perímetro de los suelos urbanos han sido:

a) Aplicación del Art. 78 de la Ley del Suelo y Art. 21 del Reglamento de Planeamiento.

Para la aplicación de estos Arts. se ejecutaron los esquemas de las redes de infraestructura en los cascos urbanos, superponiéndose a los documentos informativos que especifican el estado de los viales, así como a los de la estructura urbanística para evaluar el grado de consolidación del suelo por medio de la edificación.

b) Se ha tenido en cuenta los elementos estructurales existentes, según el apartado a) del Art. 78 de la Ley del Suelo, con un superávit de terrenos dotados con la totalidad de los servicios urbanos y recurriendo en casos muy esporádicos, por lo tanto, al criterio de áreas consolidadas, a que se hace alusión en la segunda parte del apartado antes mencionado. Asimismo se ha tenido en cuenta la delimitación vigente, para evitar lesionar derechos preexistentes.

c) En atención a las características del casco urbano de Mogán, derivados de la topografía y del gran número de zonas de cultivo existe que rodean a los distintos núcleos, se ha utilizado un criterio muy amplio en el conjunto de las zonas ocupadas por la edificación, incorporando al Suelo Urbano, otras zonas que se encuentran en el proceso de rápida transformación.

d) De la aplicación de estos criterios fundamentales, surgen la delimitación del Suelo Urbano, cuya descripción queda reflejada en los planos correspondientes de las presentes Normas Subsidiarias. En lo que se refiere a los núcleos de la zona del valle de Mogán, los criterios son coherentes con las propias estructuras urbanas actuales, tanto en lo referente a consolidación de la edificación como a los esquemas de viales existentes.

Por tanto, se ha transformado, en lo posible, el sistema viario existente, con el fin de crear ciertas vías de circunvalación y tráfico rápido, para evitar travesías molestas, elevando así la calidad ambiental de las zonas residenciales.

Por todo ello, se han seleccionado aquellas zonas comprendidas entre estos viales existentes, cuyo incorporación al Suelo Urbano posibilita la ejecución de enlaces, que tengan capacidad para absorber la mayor cantidad de tráfico y resuelvan el problema, siempre acuciante del aparcamiento.

Por ello distinguiremos tres zonas en el Suelo Urbano del Municipio:

La primera y más importante es Mogán casco y sus barrios limítrofes, que forman ya un gran conjunto, al estar prácticamente unidos.

Luego se analizarán la zona de Arguineguín, y Cuenca del Bco. de Arguineguín (Barranquillo Andrés y Soria), siendo ambas independientes por condicionantes topográficos.

VIII.- 3.- ORDENACIÓN DE LA RED VIARIA.-

VIII.- 3.1.- Zona de Mogán.-

Esta zona engloba, aparte del núcleo de Mogán los barrios de Casas de Veneguera, La Vistilla, Molino de Viento, Cercado y Playa de Mogán, y el análisis del tráfico se tratará de una manera conjunta.

La ordenación de la red viaria de la zona se ha hecho en función de las necesidades generadas por el tráfico y tomando como base la red actual y específicamente la C-812, que une todos los núcleos citados, considerada ésta como vial periférico.

Del capítulo correspondiente a la información en lo referente al análisis de la estructura Urbana de esta zona, se deduce la verdadera importancia de este vial así como su continuación hacia S. Nicolás.

Tomando como base la existencia de esta Ctra. Comarcal, se realiza la ordenación del tráfico. A partir de estos viales principales, se crean unos anillos de distribución que facilitan la creación de recorridos de sentido único, simplificando de esta manera, el tráfico dentro de los núcleos, a partir de los cuales se desarrollan las vías de servicios a los diversos puntos.

Para la determinación de los anchos mínimos de los distintos viales, se han tenido en cuenta estos criterios anteriormente citados.

Sólo se presentan perfiles longitudinales de las calles de Mogán, pero se aconseja la realización de Estudio de Detalle en el desarrollo de estas Normas Subsidiarias, a medida que el suelo edificable lo demande.

Playa de Mogán se ha desarrollado a través de una modificación Puntual de las Normas y un P.E.R.I. El tramo actual de carretera C-810, entre la conexión con

el C-812 y Playa de Mogán queda transformada en vía urbana, sin perjuicio del procedimiento de municipalización que se requiere.

VIII.- 3.2.- Zona de la Playa de Arguineguín.-

Tomando en cuenta la existencia de la vía comarcal que une Las Palmas con Mogán, por el Sur conectan dos ramales únicos de penetración del cual se derivan dos anillos de distribución, que parte uno hacia el Pueblo y otro hacia la Urb. existente.

Para la determinación del ancho de los viales se han tenido en cuenta los criterios expuestos en el Cap. anterior.

En cuanto a los perfiles longitudinales y dotación de aparcamientos se sigue el mismo criterio que en el apartado anterior, y todo ello se ha puesto de manifiesto en expediente en trámite, de Modificación Puntual de las Primitivas Normas Municipales, aprobados recientemente por la Comisión Regional de Urban. y M. Ambiente.

VIII.- 3.3 Zona de Cuenca del Bco. de Arguineguín, (Barranquillo Andrés y Soria).-

Del análisis de esta zona, se deduce la simplicidad de su esquema viario basado en la Carretera local de acceso, a partir de la cual se desarrollan las vías de distribución y servicios basadas éstas, en los desarrollos espontáneos existentes que se han pretendido mejorar y ordenar, estableciendo las alineaciones y teniendo en cuenta en lo que se refiere a perfiles longitudinales y rasantes, que se regirán los criterios expuestos en los apartados anteriores.

VIII.- 4.- DISTRIBUCIÓN LOS USOS DEL SUELO.

El uso principal establecido en el suelo Urbano de las tres zonas definidas anteriormente es el de viviendas, y por tanto, nos referiremos a él, en primer lugar.

VIII.- 4.1.-LA VIVIENDA.

Analizaremos este tema particularmente para cada zona.

A) Zona de Mogán.

En esta zona hay que hacer una diferenciación entre el casco de Mogán y los barrios que le rodean.

Por todo ello se prevé una posible utilización mixta residencial-turística sobre todo en el aspecto de segunda residencia de turismo local. Por tanto se destacan dos zonas divididas por la calle de acceso hasta el Puerto.

En la zona de Ciudad Jardín y teniendo en cuenta el desnivel existente con la calle, se ha previsto una variación de 1 a 3 plantas evitándose así medianerías y muros al descubierto que harían incómodo el ambiente urbano resultante.

La consolidación de las manzanas es mínima siendo la zona, de las tres la menos edificada, pero con enorme expectativa, es por ello, que la delimitación de Suelo Urbano es lo suficientemente amplia y generosa para absorber sin problema estas expectativas.

c) Zona Cuenca del Bco. de Arguineguín.

En la zona se ha pretendido ordenar el desarrollo incontrolado de las edificaciones, basándonos en el desarrollo histórico del núcleo original, conjuntándolo con las bellísimas e importantes zonas agrícolas y arboladas que se encuentran en ella.

Es por ello, que la ordenación resultante esté basada en la Carretera Local hacía Soria aprovechando la zona topográficamente aceptable.

La consolidación de las manzanas está en el 50% aprox. por lo que, lo que se ha hecho ha sido completarlas de una forma lógica.

VIII.- 4.2.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

El equipamiento comunitario de los núcleos urbanos según se desprende del estudio hecho en el correspondiente capítulo de la información urbanística, cubre sobradamente las necesidades de la población actual, que responde (de acuerdo con el censo del 1 de abril de 1986):

NÚCLEOS URBANOS	POBLACIÓN DE DERECHO (1/4/86)
CASAS DE VENEGUERA	310 Hab.
LA VISTILLA (Casas Blancas)	101 Hab.
MOGAN (Casco)	620 Hab.
EL CERCADO	80 Hab.
PLAYA DE MOGÁN	890 Hab.
ARGUINEGUÍN	2.025 Hab.
BLLO. ANDRÉS	160 Hab.

La deficiencia más acusada se produce en el equipamiento sanitario, pero incluso ésta, es más bien debido a la falta de medios y personal que a la no existencia de reservas, de terrenos para esta dotación.

Por esta razón se ha respetado los equipamientos escolares, social y cultural existente en la actualidad, que junto con las reservas que obligatoriamente deben en los Planes Parciales, y sus revisiones deben cubrir las necesidades futuras, liberando del proceso gravoso de las expropiaciones y reservando este mecanismo para la implantación de áreas libres de uso público que necesariamente deben incluirse dentro del casco urbano.

No obstante, estudiaremos los equipamientos previstos para el límite depuración del suelo urbano en baso a lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para mínimos de dotaciones en Planes Parciales, y a los fines de detectar aquellas dotaciones deficitarias, y arbitrar soluciones alternativas para su paulatina obtención por la Administración actuante a corto y medio plazo.

Así tendremos para los distintos núcleos de población (considerando viviendas de 100 m², para 4 habitantes) lo siguiente:

CASAS DE VENEGUERA

Uso del suelo y superficies delimitadas.

Residencial = 29.595 m².

Espacios libres (jardines y áreas de juego) = 7.466 m².

Espacio natural de uso público = 16.320 m².

Escolar = 5.925 m².

Deportivo = 10.600 m².

Social = 870 m². 11.470 m²

Dotaciones mínimas convenientes para el suelo urbano saturado.

De acuerdo con las Ordenanzas de las tres zonas especificadas del Suelo Residencial, incluido el correspondiente a la zona que exige P.E. de protección, saturado el mismo, tendríamos 386 viviendas (1.544 Uds.) y en base al anexo del Reglamento de Planeamiento, la reserva de dotaciones respondería a:

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	6.948 m ² .
--	------------------------

CENTROS DOCENTES	4.632 m ² .
------------------	------------------------

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	3.860 m ² .
---------------------------------------	------------------------

APARCAMIENTOS	386 Pl.
---------------	---------

Comparando dotaciones:

DOTACIONES	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	DOTACIÓN REAL	DIFERENCIA
Espacios libres de dominio y uso público	6.948	7.644	696
Centros docentes	4.632	5.925	1.293
Servicios de interés Público y Social	3.860	11.470	7.610

Se observa que exceden a las mínimas exigidas, por lo que la unidad propuesta que parece interesante, es el tratamiento, a los fines de conservación y control, de los espacios naturales de uso público.

LA VISTILLA

Usos del suelo y superficies delimitadas.

Residencial = 15.021 m².

Espacios libres = 3.950 m².

Zona verde de protección = 4.900 m².

Escolar = 1.380 m².

Deportivo = 2.125 m².

Social = 740 m². 2.865 m².

Dotaciones mínimas convenientes para el suelo urbano saturado.

De acuerdo con las ordenanzas de las tres zonas delimitadas en el suelo residencial, obtenemos para la saturación del mismo 210 viviendas (840 habitantes) y en fase a los módulos mínimos del Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, la reserva de dotaciones respondería a:

Espacios libres de dominio y usos públicos	3.780 m2.
Centros docentes	2.100 m2.
Servicios de interés público y social	420 m2.
Cuadro comparativo.	

DOTACIONES (m2)	ANEXO R. PLANEAMIENTO	DOTACIÓN REAL	DIFERENCIA
Espacios libres de dominio y uso público	3.780	3.950	170
Centros docentes	2.100	1.380	-720
Servicios de interés público y social	420	2.865	2.445

Propuesta de actuación.

Se observa un déficit en suelo para dotación escolar, pero teniendo en cuenta que la distancia de este núcleo a la capitalidad del Municipio es de 1 km. aproximadamente, queda justificada la política municipal de concentrar la dotación escolar en Mogán (casco) y permitir que el uso escolar en La Vistilla, se amplíe incluyendo el socio-cultural en el precitado uso.

MOGAN (Casco)

Usos del suelo y superficies delimitadas.

Residencial = 99.690 m2.

Espacios libres = 21.370 m2.

Zona verde de protección = 18.776 m2.

Escolar = 9.125 m2.

Deportivo = 9.930 m2

Social = 3.380 m2. 13.310 m2.

Dotaciones mínimas convenientes para el suelo urbano saturado.

De acuerdo con las ordenanzas de las distintas zonas delimitadas en el suelo residencial, incluyendo la sujeta a Plan Especial de Reforma Interior, obtenemos para la saturación del núcleo 1.400 viviendas (5.600 habitantes), y en base a los módulos mínimos establecidos en el art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, la reserva de dotaciones respondería:

Espacios libres de dominio y uso público	29.400 m2.
Centros docentes	16.800 m2.
Servicios de interés público y social	23.800 m2.

Cuadro comparativo

DOTACIONES (m2)	ANEXO R. PLANEAMIENTO	DOTACIÓN REAL	DIFERENCIA
Espacios libres de dominio y uso público	29.400	21.370	-8.030
Centros docentes	16.800	9.125	-7.675
Servicios de interés público y social	23.800	13.310	-10.490

Propuesta de actuaciones.

Considerando las dotaciones previstas en la zona objeto de P.E.R.I. observamos unos déficit inferiores al 25% de lo exigido por el Reglamento de Planeamiento para el suelo urbano saturado.

La propuesta para equilibrar tal déficit de dotaciones, se hará con cargo a los polígonos 4 y 5 de S.A.U., a cuyo objeto la previsión de dotaciones en los mismo se hará considerando “conjunto entre 1.000 y 2.000 viviendas (Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento)” toda vez que al desarrollarse ambos polígonos se integraran en el suelo urbano, capitalidad del Municipio, cuyo conjunto se sitúa en ese intervalo.

EL CERCADO

Usos del suelo y superficies delimitadas.

Residencial = 31.850 m2.

Espacios libres = 7.000 m2.

Escolar = 5.000 m2.

Deportivo, socio-cultural y administrativo = 4.350 m2.

Dotaciones mínimas convenientes para el suelo urbano saturado.

Aplicando las ordenanzas definidas para las tres zonas delimitadas en el suelo residencial, obtenemos para la saturación del núcleo 386 viviendas (1.472 habitantes), y en base a los módulos mínimos establecidos en el Art. 10 del Anexo del Planeamiento, la reserva de dotaciones respondería a:

Espacios libres de dominio y uso público 6.624 m2.

Centros docentes 4.416 m2.

Servicios de Interés público y social 3.680 m2.

Cuadro comparativo.

DOTACIONES (m2)	ANEXO R. PLANEAMIENTO	DOTACIONES REALES	DIFERENCIA
Espacios libres de dominio y uso público	6.624	7.000	376
Centros docentes	4.416	5.000	584
Servicios de interés público y social	3.680	4.350	670

Propuestas de actuaciones.

Las dotaciones previstas superan los módulos mínimos establecidos por el Reglamento de Planeamiento. Dado que en este núcleo el suelo de dotaciones es de particulares, el Ayuntamiento deberá obtenerlo mediante adquisición, para lo cual obtendrá ingresos a través de enajenación de terrenos del Patrimonio Municipal en zonas turísticas (dotaciones de utilidad poco efectiva), o conseguir en su presupuesto ordinario una cantidad equivalente al 5% de su importe durante el número de anualidades que exija tal adquisición. En cualquier caso podrá utilizarse el sistema de expropiación como procedimiento de obtención del suelo dotacional.

ARGUINEGUÍN

Usos del suelo y superficies delimitadas.

Residencial = 72.968 m2.

Espacios libres = 42.660 m2.

Zona verde de protección = 22.332 m2.

Verde en zona de dominio público = 9.400 m2.

Escolar = 17.350 m².

Deportivo = 17.400 m².

Social = 3.840 m² 21.240 m².

Dotaciones mínimas convenientes para el suelo urbano saturado.

De acuerdo con las ordenanzas de las distintas zonas delimitadas en el suelo residencial, obtenemos para la saturación del suelo urbano de Arguineguín, 1.740 viviendas (6.960 Hab.) y en base a los módulos mínimos establecidos en el Art. 10 del Reglamento de Planeamiento, la reserva de dotaciones respondería a:

Espacios libres de dominio y uso público 36.540 m².

Centros docentes 20.880 m².

Servicios de interés público y social 29.580 m².

Resumen comparativo.

DOTACIONES (m ²)	ANEXO R. PLANEAMIENTO	DOTACIÓN REAL	DIFERENCIA
Espacios libres de dominio y uso público	36.540	42.660	6.120
Centros docentes	20.880	17.350	-3.530
Servicios de interés público y social	29.580	21.240	-8.340

Propuestas de actuaciones.

Se observa para el suelo urbano saturado, que el déficit es mínimo y que produce fundamentalmente por la no existencia de dotaciones comerciales. Ello se corrige imponiendo en el polígono 18 el S.A.U., la creación de una dotación comercial de 5 m² por vivienda superando los 2 m²/viv. que obliga el Reglamento de Planeamiento, sin olvidar que en Plan de Ordenación Turística Cornisa del Suroeste existe un Centro Comercial lindante con Arguineguín.

Asimismo se determinará una dotación deportiva superior a las 0,2 ha. con objeto de paliar el citado déficit. Es muy importante como propuesta urgente de actuación, la promoción de viviendas sociales, en el núcleo urbano de Arguineguín, al objeto de dar respuesta para la total eliminación del chabolismo actual, asentado en una zona verde recreativa libre (espacios libres de dominio y uso público), cuyo desarrollo está condicionado a la erradicación del citado chabolismo.

BARRANQUILLO ANDRÉS.

Usos del suelo y superficies delimitadas.

Residencial = 25.220 m².

Espacios libres = 550 m².

Escolar = 4.800 m².

Deportivo = 7.050 m².

Social = 140 m². 7.190 m².

Dotaciones mínimas convenientes.

De acuerdo con las ordenanzas de las dos zonas delimitadas en el suelo residencial, obtenemos para la saturación del núcleo urbano 320 viviendas (1.280 habitantes) y en base a los módulos mínimos del Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, la reserva de dotaciones respondería a:

Espacios libres de dominio y uso público 5.760 m2.

Centros docentes 3.840 m2.

Servicios de interés público y social 3.200 m2.

Cuadro comparativo.

DOTACIONES (m2)	ANEXO R. PLANEAMIENTO	DOTACIÓN REAL	DIFERENCIA
Epacios libres de dominio y uso público	5.760	550	-5.120
Centros docentes	3.840	4.800	960
Servicios de interés público y social	3.200	7.190	3.990

Propuestas de actuación.

Se detecta únicamente déficit en los espacios libres de dominio y uso público, que se compensa con reservas obligatorias para tal dotación en los polígonos 21 y 22 del S.A.U. colindantes con el núcleo urbano de Barranquillo Andrés.

CAPÍTULO IX

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

IX.- SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO.

IX.-1.-INTRODUCCIÓN.-

En el presente Capítulo se describen todos los sistemas generales de infraestructura y equipamiento que necesita el Municipio de Mogán para tener cubiertas sus necesidades, dentro de lo denominado "SUELO URBANO".

IX.-2.-RED VIARIA.

El municipio de Mogán se comunica con el resto de la Isla, a través de tres carreteras comarcales que en orden de importancia son la C-812 (Las Palmas a Mogán, circunvalación por el Sur), la C-811 (Las Palmas a Mogán, circunvalación por el Norte) y la C-810 (Las Palmas a Mogán, por el centro).

Con respecto a la C-812, el tramo desde Bco. de Arguineguín hasta Puerto de Mogán con una intensidad de tráfico media superior a los 8.500 vehículos/día de I.M.D., con tráfico poco fluido y con una circulación de carácter inestable (cambios bruscos e imprevistos de velocidad) en la actualidad, a la que habría que incrementar la incidencia de tráfico, provocada por las promociones turísticas de expansión y las zonas aptas para urbanizar previstas en las presentes Normas, necesitaría a corto plazo un nuevo trazado con doble calzada, tal y como se prevé en las presentes Normas (plano número 33).

Todo ello, es coincidente con las previsiones de la Consejería de Obras Públicas, (B.O.C.A. de 7.11.86), que ha encargado la redacción del Proyecto de Autopista desde Pasito Blanco a Arguineguín, y un estudio previo de viabilidad de Arguineguín a Playa de Mogán.

Con respecto a la C-811, de Mogán a san Nicolás de Tolentino, se considera suficiente la existente con relación al tráfico que actualmente tiene, debiendo, no obstante, llevar a efecto la señalización de la misma.

Con respecto a la C-810, y en tramo de Mogán a su Puerto, necesitaría acorto plazo, por parte de la Consejería de Obras Públicas, dada la peligrosidad de la misma, por su difícil trazado e insuficiente ancho, una mejora del trazado y un refuerzo de firme en toda su longitud. El tramo restante de Mogán a conectar con Tejeda y San Bartolomé de Tirajana, requerida a corto plazo, ejecutar una mejora de su trazado y su pavimentación.

En esta carretera en el tramo del cruce con la C-812 hasta el Puerto, el Ayuntamiento ha decidido su municipalización como vía urbana y procurar su reacondicionamiento.

Con respecto a la red local de carreteras, destacar en la carretera de Arguineguín a Soria, que el tramo correspondiente a Cercados de Espino a Soria, requiere a corto plazo, una mejora del trazado que garantice un nivel medio de seguridad vial.

IX.- 3.- RED HIDRÁULICO-SANITARIA.

3.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.-

Se entiende suficiente a corto plazo, las reservas de agua del Municipio con una explotación racional del acuífero disponible.

En aquellos Planeamientos Turísticos con dificultades en las garantías de suministro, deberá recurrirse a la implantación de desalinizadora y/o Potabilizadoras de agua de mar, y al aprovechamiento integral de las aguas residuales depuradas para riego.

A nivel de la Consejería de Obras Públicas, debería ejecutarse totalmente la Presa de Los Palos, así como los canales de trasvase a la Presa de Soria y a la Presa del Mulato.

3.2.- SANEAMIENTO.-

El saneamiento en el Municipio de Mogán, requiere intervención de carácter urgente en las zonas del Valle de Mogán con la conclusión del colector general que, desde el núcleo de La Vistilla llega hasta Molino de Viento, Estación Depuradora final y posterior aprovechamiento para riego de zonas agrícolas próximas. Es tarea municipal, a punto de concluir la puesta en servicio del saneamiento de Arguineguín, mancomunado con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Se recomienda, como tarea inmediata en el sector, el estudio para aprovechamiento de las aguas depuradas y posterior reutilización de las mismas.

IX.- 4.- LIMPIEZA Y BASURA.-

En lo referente a limpieza viaria y de playas, cabe destacar la labor del Servicio Territorial de Carreteras, Jefatura de Puertos y Costas y Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria, que periódicamente y en colaboración

con el Ayuntamiento llevan a efecto, labor que deberá tener continuidad.

En el tema de basuras, es acertada la decisión municipal de integrarse en el Plan Insular de Residuos Sólidos promovido por el Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria. A tal fin, el Ayuntamiento deberá obligar a las Urbanizaciones de iniciativa privada, hasta tanto se lleve a efecto la recepción del servicio por la Administración actuante, a integrarse en el citado Plan. Asimismo, deberá el propio Ayuntamiento y las citadas urbanizaciones, rehabilitar aquellos puntos de vertido incontrolados (Vista de Veneguera, Las Carmelitas, etc.) con cubrición de tierra, previa incineración y cualquier otra labor aconsejable, así como eliminar totalmente los vertidos incontrolados en cualquier punto del municipio.

No obstante, sería recomendable la previsión por parte del Ayuntamiento, de un punto de recogida especial mediante contenedores (definido y sin ejecutar en la cuenca media del Bco. de Balito), y/o las instalaciones previas para la puesta en servicio de un vertedero controlado para casos de emergencia.

IX.-5.-RED ELÉCTRICA.-

Consideramos que las líneas de transporte de energía que actualmente abastecen al Municipio de Mogán, no son suficientes. Además, ante el crecimiento de población turística y a la vista de la demanda que suponen las nuevas implantaciones recogidas en las presentes Normas, se deberá prever con carácter urgente en una 1ª Fase por la Cía. Suministradora Unión Eléctrica de Canarias, S.A. la prolongación de la línea de transporte de A.T. de 66 kva. desde la subestación de Arguineguín a la Urbanización Puerto Rico, con la implantación de dicho centro turístico de nueva subestación de maniobra, y así mismo prever ya la 2ª Fase el tramo hasta Puerto de Mogán, en el límite de camas previstas en las presentes Normas.

IX.- 6.- RED DE TELEFÓNICA.-

En este servicio, no podemos pasar por alto, el retraso de las inversiones de la C.T.N.E. en la zona turística del Suroeste de Gran Canaria. Las redes de teléfonos en el Municipio consideramos y es de conocimiento general, que se encuentran en un estado muy deficiente, con un servicio inaceptable, por los continuos aislamientos que los núcleos urbanos sufren continuamente.

Se recomienda al Ayuntamiento, instara la C.T.N.E. a mejorar con carácter inmediato las citadas redes, hasta el logro de un nivel de servicios acorde con el desarrollo turístico municipal.

IX.-7.- EQUIPAMIENTOS GENERALES.-

7.1.- DOCENTES.-

En esta área están cubiertas las necesidades a medio plazo. A largo plazo, y si la demanda del sector así lo requiere, se debe prever la implantación de un Instituto de Enseñanza Media y/o un Centro de Formación Profesional.

7.2.- SOCIALES - RECREATIVOS.-

El equipamiento social se estima que está suficientemente cubierto en el Municipio, considerando las inversiones en marcha y previstas por el Ayuntamiento en este campo, y dada la facilidad de nuevas implantaciones en patrimonio Municipal de suelo destinado a tal fin.

Destacar la importancia que supone el logro de una zona verde recreativa en el sector de La Charca de Arguineguín, como escaparate del municipio, por razones de salubridad defensa paisajística del entorno y culminación de una deseada demanda de la población del núcleo de Arguineguín. A tal fin, dar continuidad al apoyo que al respecto ha brindado el Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria.

7.3.- SANITARIOS.-

Las dotaciones en este campo, incluyendo las de iniciativa privada, se consideran suficientes a corto plazo.

Se deberá decidir con carácter urgente la ubicación del Hospital Comarcal del Sur para servicio del área Sur Insular.

7.4.- ADMINISTRATIVOS.-

Se deberá crear unas oficinas municipales en Arguineguín donde reside un amplio porcentaje de población del Municipio y que a su vez no obligaría a muchos residentes de Cornisa, Puerto Rico y Zona del Bco. de Arguineguín a desplazarse a Mogán-casco.

Por otro lado, el Ayuntamiento está ejecutando las nuevas Casas Consistoriales frente a la Plaza de Mogán casco.

7.5.- ESPACIOS LIBRES.-

Se deben crear parques urbanos en las siguientes zonas:

a) Arguineguín	31.500 m2.
b) Cornisa	177.500 m2.
c) Puerto Rico	110.000 m2.
d) Lechugal	37.000 m2.
e) Tauritos	70.000 m2.
f) Playa de Mogán	62.500 m2.
TOTAL	488.500 m2.

7.6.- OTROS EQUIPAMIENTOS.-

a) CEMENTERIO.

Se deberá prever a medio plazo la implantación de un cementerio municipal, que sustituya al existente en Mogán-casco, por su situación en suelo urbano inadecuado a sus fines.

b) ESTACIÓN DE GUAGUAS.

Se deberá, con carácter inminente, habilitar terminales o estaciones de guaguas en Puerto Rico y Arguineguín, con el fin de atender la demanda existente, mejorando la calidad de ambos núcleos al evitar la acumulación incontrolada de guaguas en la vía pública.

c) SERVICIO DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS.

Se deberá, a corto plazo, crear a nivel insular o comarcal la implantación de un servicio de extinción de incendios por razones de necesidad y seguridad. Asimismo, a nivel municipal deberá implantarse un parque mínimo para el citado servicio.

IX.- 8.- ESTUDIO DEL LITORAL.-

En el plazo de los DOS AÑOS, a partir de la aprobación de las presentes Normas, la Administración actuante, en coordinación con la Jefatura de Puertos y Costas de las Palmas deberá concluir la ordenación de las playas del municipio y estudio del litoral anexo.

El Ayuntamiento deberá redactar un Pliego de Bases para cualquier actuación costera.

IX.- 9.- EQUIPAMIENTO A NIVEL MUNICIPAL.-

9.1.- AVENIDA MARÍTIMA TAURITO-PLAYA DE MOGÁN.

El Ayuntamiento tiene como objetivo comunicar la zona turística del Bco. de Taurito con la Playa de Mogán a través de una Avenida Marítima de 10 mts. de ancho aproximadamente, de carácter rebasable con una longitud de 950 m. mediante convenio con la iniciativa privada.

9.2.-AVENIDA MARÍTIMA ARGUINEGUÍN-PATALAVACA.

El Ayuntamiento tiene ejecutado un Proyecto de Avenida Marítima entre Arguineguín y la Playa de

Patalavaca, con una longitud de 1.200 mts. y sistema de ejecución por convenio con la iniciativa privada.

9.3.- MEJORA INFRAESTRUCTURA ARGUINEGUÍN.

En el barrio de Arguineguín el Ayuntamiento tiene como objetivos:

1.- Mejora de la playa de Morañuelas, a base de unos diques sumergidos, de acuerdo con el proyecto ya redactado a tal fin.

2.- Vial de acceso al Puerto de Arguineguín partiendo de la Avenida de la Charca, dejando a su margen izquierda una amplia zona verde de carácter verde-recreativo.

3.- Avenida Marítima que partiendo del Hogar del Pescador y con un ancho de 6 metros y una longitud de 675 mts. conecta con el actual acceso al Puerto de Arguineguín.

4.- Canalización del Bco. de Arguineguín desde 300 m. aguas arriba del cruce con la C-812 hasta su desembocadura con un ancho de 50 metros dejando en sus márgenes unas anchas zonas verdes, (recreativas y/o deportivas).

5.- Paseo peatonal paralelo a la C-812 en su margen izquierda, desde Arguineguín hasta la Playa de Patalavaca.

9.4.- INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

a) Casas de Veneguera.-

Su red viaria y servicios urbanos, se encuentran ejecutados en gran parte y en buen estado, su objetivo es concluirlo, en especial su estación depuradora y reutilización de las aguas depuradas.

b) La Vistilla.-

De acuerdo con proyecto ya redactado a tal fin, se procederá a ejecutar la red viaria y servicios urbanos correspondientes.

c) Mogán (casco).-

Se completará la red viaria y servicios urbanos planificados y en ejecución por fases por el Ayuntamiento. Se iniciará la reapertura con los servicios urbanos correspondientes del viario definido en las presentes

Normas (calles: Camposanto, Mocan, Drago y La Tahona), cuyos perfiles longitudinales se adjuntan en el plano número 25 y cuya superficie se eleva a 9.120 m2.

d) Molino de Viento.-

Se ejecutará su infraestructura urbana de acuerdo con el PERI que las presentes Normas obligan a redactar.

e) El Cercado.-

Se completará su infraestructura y servicios urbanos correspondientes de acuerdo con el plano número 18. La superficie del viario se eleva a 6.650 m2., a la que habría que agregar la obra de fábrica del vial de penetración desde la C-810, a cruzar el Bco. de Mogán.

f) Playa de Mogán.-

Los objetivos infraestructurales y de equipamiento quedan definidos en el PERI redactado a tal fin para el sector.

g) El Platero.-

Se completará su red viaria y servicios urbanos de acuerdo con PERI, que se deberá redactar en cumplimiento de las presentes Normas.

h) Arguineguín.-

La red viaria y los servicios urbanos se encuentran ejecutados en la casi totalidad, siguiendo la pauta establecida por el Ayuntamiento se completarán los mismos en sus últimas fases.

i) Barranquillo Andrés y Soria.-

Se completará, en su mayor parte, la red viaria y servicios urbanos señalados en los planos números 21 y 22 de las presentes Normas, a cuyo fin se redactará por iniciativa municipal, los proyectos de infraestructura urbana correspondientes, teniendo especial atención en la implantación de dos Estaciones Depuradoras con el sistema de reutilización de aguas depuradas para riego.

Las Palmas de Gran Canaria.

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, Francisco J. González González-Jaraba, Colegiado número 6.488.

NORMAS GENERALES

ÍNDICE:

1.- NORMAS GENERALES.-

- Normas generales.
- Tramitación y revisión de las Normas.
- Concesión de Licencias.

2.- NORMAS DE PROTECCIÓN.-

- Protección de Monumentos Históricos-Artísticos y Arqueológicos.
- Protección de la Infraestructura Municipal.
- Protección del Medio Ambiente.
- Protección de Cementerios.
- Protección del Paisaje.
- Protección en Zonas Turísticas.

3.- NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

- Zonas de protección específica definidas en las Normas subsidiarias.
- a- Suelo rústico forestal.
- b- Suelo rústico de cumbre.
- c- Suelo rústico potencialmente productivo.
- d- Suelo rústico de protección.
- e- Suelo rústico de litoral y costero.
- f- Asentamientos rurales.
- g- Suelo residual.

4.- NORMAS EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.-

- Introducción.
- Tipos de actuaciones.
- Planes parciales de Ordenación.
- Proyectos de Urbanización.

5.- NORMAS EN SUELO URBANO.-

- Normas Generales.
- Condiciones Generales de Volumen.
- Condiciones Generales de Estética.
- Condiciones Generales de Uso.
- Vivienda.

- Comercio.
- Oficinas.
- Centros Religiosos.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Cultural.
- Sanitario.
- Estacionamiento y Garajes.
- Zonas libres.
- Zonas deportivas.

6.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO URBANO.-

7.- ÁREAS CON PLANEAMIENTO TURÍSTICO VIGENTE.-

1.- NORMAS GENERALES.-

1.1.- Las Normas Subsidiarias Municipales son el documento básico que regula el uso del suelo y edificación en todo el ámbito del Término Municipal de Mogán.

1.2.- A los efectos de la correcta aplicación de esta Normativa, se definen los siguientes términos:

Solar: Son aquellas partes del suelo urbano que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 82 de la vigente Ley del Suelo.

Solar edificable: Son aquellos que además de reunir las condiciones que se especifican en el anterior apartado, cumplen las condiciones de forma, superficie y dimensiones mínimas, que se citan en el capítulo correspondiente a ordenanzas de edificación de estas Normas.

Parcelación urbanística: Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en la forma en que éste se defina reglamentariamente.

Polígono: La unidad de división convencional de superficie delimitada sobre un plan, para atender las necesidades y posibilidades de actuación urbana y para la realización de los planes.

Cédula urbanística: Documento expedido por el Ayuntamiento y que acredita las circunstancias urbanísticas de cada finca en particular (Artículo 63 de la Ley del Suelo).

TRAMITACIÓN Y REVISIÓN DE LAS NORMAS

1.3.- La tramitación de estas Normas Subsidiarias y de las diferentes figuras de planeamiento que las desarrollan se tramitarán de acuerdo con el artículo 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo salvo los casos especiales que la propia Ley prevé.

1.4.- Las presentes Normas Subsidiarias, de acuerdo con el Art. 70 de la Ley del Suelo y el artículo 160 del Reglamento de Planeamiento deberán revisarse en caso de:

a) Que se consolide al menos el 55%, bien en obra o en explotación, de las parcelas residenciales o de su edificabilidad total de un Plan Parcial procediendo entonces a la correspondiente modificación puntual de las Normas.

b) Que se alcance los mismos índices anteriores con el ámbito de las Normas Subsidiarias.

c) A la finalización de cada uno de los períodos cuatrinales en el que se desglosa el horizonte de las Normas, debiéndose redactar al término del mismo un Plan General de Ordenación Urbana.

CONCESIÓN DE LICENCIAS

1.5.- Estarán sujetas a previa Licencia Municipal los actos definidos en el artículo 178 L.S., artículo 1 R.D.U. y además los siguientes:

- Modificaciones del aspecto exterior de las edificaciones existentes.

- Colocación de carteles y vallas.

- Obras de reforma parcial y menores.

- Instalación de portadas comerciales, toldos y marquesinas.

- Apertura de caminos agrícolas y carreteras.

- Establecimientos de depósitos, balsas y estanques de agua.

- Vertido de escombros.
- Fumigación aérea.
- Apertura de canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.
- Obras marítimas (puertos, playas artificiales, avenidas, islotes, etc.)

1.6.- El objeto de las parcelaciones y reparcelaciones definidas en el artículo 1.2 de estas Normas es la distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística y regularizar la configuración de las mismas.

Las parcelaciones y reparcelaciones, así como sus proyectos y tramitación se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título 11 de la Ley del suelo, y por el Reglamento de Reparcelaciones de 7 de abril de 1966.

1.7.- Se entiende por obras de urbanización y acondicionamiento de servicios urbanos, aquellas que abarcan:

- Obras de movimiento de tierras.
- Obras de urbanización propiamente dichas.

1.8.- Se entiende por obras de nueva planta, aquellas que se proyectan con independencia total de lo existente en el solar en que se ubican. Para obtener la licencia, será preceptivo el que se localicen en solar edificable, que cumplan con las condiciones de uso y edificación de la zona y tengan otorgado por el Ayuntamiento el señalamiento de líneas.

La solicitud irá acompañada del correspondiente Proyecto que contendrá los documentos exigidos por los Organismos pertinentes.

1.9.- Las Obras de modificación de estructura o aspecto exterior, hacen referencia a aquellas en las que se prevén cambios en los elementos estructurales de la edificación, o bien alteran sustancialmente el aspecto general del edificio. La solicitud de licencia para este tipo de obras se ajustará a lo especificado en la norma anterior (1.8) salvo para aquellos edificios que quedan incluidos en el apartado PROTECCIÓN DE MONUMENTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS, del capítulo 2 de estas normas que se tramitarán de acuerdo con la legislación específica citada en el artículo 2.4 y el artículo 2.8.

1.10.- Para la concesión de permiso de primera utilización de los edificios se exigirá, además del certificado de final de obra expedido por la dirección técnica, el informe por parte de la oficina técnica municipal, de conformidad entre la obra realizada y la licencia otorgada (Reconocimiento final de obra).

1.11.- Se entiende por modificación en el uso de la edificación, todas aquellas alteraciones en su utilización primitiva.

A este efecto, se diferencian los siguientes tipos de usos de la edificación:

- Residencial.
- Turística.
- Industrial.
- Dotaciones.

- Así como sus distintas categorías, según se describe en las Normas Generales de uso

A la solicitud de licencia se acompañan proyecto de reforma, en el que se incluirán planos del estado primitivo, instalaciones necesarias de todo tipo, memoria justificativa de la modificación y conformidad con lo dispuesto en la reglamentación vigente sobre cada materia en particular.

1.12.- La conservación de fachadas, medianeras y paredes contiguas al descubierto, es una obligación de sus propietarios, si bien la Autoridad municipal debe redactar disposiciones particulares al respecto.

Es obligación de todo ciudadano denunciar el mal estado, falta de seguridad y falta de higiene de los edificios.

Los Agentes municipales tendrán la obligación de denunciar, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que previos los informes facultativos necesarios en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Cuando el dueño o dueños de un edificio denunciado como ruinoso no estén conformes con el dictamen pericial, tendrán derecho a nombrar por su parte un

Arquitecto que reconozca el edificio y dé su dictamen por escrito dentro del plazo de cuarenta y ocho horas contadas desde la notificación. Si este dictamen fuese acorde se nombrará por las partes en el plazo de 24 horas, un tercero en discordia y caso de que no hubiese acuerdo en la designación se nombrará por el Colegio Oficial de Arquitectos, por sorteo, a presencia del propietario o su representante, en el mismo plazo.

Los honorarios del perito tercero se abonarán por mitad entre el Ayuntamiento y el propietario.

Si el propietario o propietarios no se avinieran a la demolición que decreta el Alcalde, se procederá por el Ayuntamiento a efectuarla en el término del tercer día después del dictamen del perito o tercero o antes, si la urgencia del caso lo requiere reintegrándose de los gastos que se le originen con el valor de los materiales o del solar.

El Alcalde con arreglo a lo que determina esta Ordenanza dispondrá:

1.- Si el edificio pertenece al Estado, que se oficie, después de justificada la denuncia por los medios ordinarios, a la autoridad competente, a fin de que ésta haga la tramitación fijada por la ley en este caso. Lo mismo se efectuará si el edificio denunciado pertenece a bienes del Clero, Comunidades o Asociaciones.

2.- Si la ruina de un edificio, ya sea éste particular o del Estado, fuese inminente y no diera tiempo a cumplir los trámites que se señalan, el Alcalde mandará desalojarlo inmediatamente, y cerrarlo, haciéndose los apuntalamientos que crea necesarios, pudiéndose llegar a la demolición inmediata por cuenta de los fondos municipales, debiendo reintegrarse en la forma que corresponda.

3.- Si la propiedad del edificio en litigio o fuesen desconocidos los propietarios, el Alcalde, poniéndolo previamente en conocimiento del Juzgado, acordará se ejecute la demolición por cuenta de los fondos municipales, quedando los materiales procedentes del derribo y el solar afectos al Ayuntamiento para reintegrarse éste de los gastos ocurridos en aquel.

Si el edificio tuviese dos o más dueños se observará análoga tramitación como si tuviera uno, con la diferencia de oficiar a cada uno de ellos, fijándose un plazo de CUARENTA Y OCHO HORAS para ponerse de acuerdo sobre el asunto, si es que la ruina

no es inminente. Pasado este plazo, el Alcalde obrará de oficio, procediendo según el caso exija. Si la ruina fuese inminente actuará como anteriormente se indica.

Mientras se verifica la tramitación antedicha y se dispone reparar o demoler el edificio denunciado podrán hacerse los apuntalamientos y apeos necesarios. Lo mismo se hará en cualquier caso de ruinas.

Cuando por derribo u obras en una casa sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En el caso de negativa de dicho propietario, el de la casa que se haya de demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, podrá pedir la oportuna licencia, a condición de sufragar la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Se aplicará a estos supuestos las normas del Código Civil sobre servidumbre de medianería.

En todo caso cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante se avisará a los propietarios de las fincas colindantes por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia o cuando por hundimiento de una casa se produzcan resentimientos en las inmediatas, podrán disponerse en el acto, por los directores facultativos, los apeos convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta a la Alcaldía de las medidas adoptadas, para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas y abonar los arbitrios correspondientes.

Cuando la ruina sea inminente se procederá conforme a la necesidad que el caso exija; pero siempre con las debidas precauciones para evitar desgracias.

1.13.- La colocación de carteles de propaganda y vallas publicitarias, se solicitan al Ayuntamiento mediante instancia a la que se adjuntará un plano de situación en planta y alzado y su croquis a escala de las características del mismo.

La tramitación para la colocación de carteles y vallas en las carreteras del municipio se tramitará de acuerdo con lo estipulado en el Ley de Carreteras.

1.14.- La instalación de industrias será otorgada por el Ayuntamiento una vez analizada la documentación, presentada que constará de:

- Memoria descriptiva de la industria a instalar con exposición de los medios correctivos adoptados en lo que se refiere a ruidos, vibraciones, desprendimiento de materia perjudicial, con estudio de impacto ambiental correspondiente.

- Planos de situación, distribución y localización de maquinaria, con indicación de su potencia y tipo.

- Documentos que acrediten conformidad con la reglamentación vigente específica para este tipo de instalaciones.

1.15.- Son obras de reforma parcial o menor, aquellas que tienen por objeto la mejora de elementos constructivos que no afectan la estructura general del edificio, tanto en el interior como en el exterior de él.

Su tramitación se hará mediante solicitud en la que se especificarán las obras a realizar, su objeto y alcance.

1.16.- La instalación de portadas comerciales, toldos y marquesinas se solicitará mediante instancia a la que se adjuntará croquis a escala 1/50 como mínimo, con expresión de tipología y aspecto de los materiales, que cumplirán las especificaciones particulares de estética de cada zona.

La colocación de toldos y marquesinas, además de lo anterior, deberá ser tal que no constituya obstáculo a la circulación peatonal, ni perjudique la visualidad de la circulación rodada.

1.17.- Se solicitará licencia para efectuar el vallado de solares y fincas urbanas, adjuntando a la solicitud un plano de situación y un croquis a escala que especifique las características de la valla a realizar.

Será obligatorio el vallado de solares, cuando se vaya a proceder a su edificación, no sirviendo a este respecto los muros efectuados para la planta baja, más que en el caso de que no hay cambio de líneas.

1.18.- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen local, (Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y disposiciones concordantes) teniéndose en cuenta lo estipulado en los artículos 178, 179 y 180 de la Vigente Ley del Suelo.

1.19.- Los actos sometidos a tramitación en el

Ayuntamiento que no necesitan de Licencia Municipal serán:

a) Consultas sobre el planeamiento oficial, trazados y documentos.

b) Obtención de copias de los planos parcelarios de los trazados oficiales.

c) Obtención de la cédula urbanística.

d) Información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con los planes o actuaciones urbanísticas.

e) Solicitud de alineaciones y rasantes.

1.20.- Las licencias a las que se refieran en el presente capítulo, caducarán a los SEIS MESES de su concesión si en este período, sin iniciarse las obras para las que fueron otorgadas, si se hubiese producido un cambio en la normativa urbanística de aplicación.

De no existir cambio en la Normativa Urbanística, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal Municipal de Licencias de Obras.

CAPÍTULO 2: NORMAS DE PROTECCIÓN

2.-NORMAS DE PROTECCIÓN

A.- PROTECCIÓN DE MONUMENTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS Y ARQUEOLÓGICOS

2.1.- A efectos de las presentes normas se clasificarán los monumentos del término municipal en:

- Monumentos y edificios que por su interés o calidad merecen una protección especial.

- Ruinas y lugares arqueológicos.

Normas generales.-

2.2.- De acuerdo con el artículo 36 de la Ley de 13 de marzo de 1933 sobre Patrimonio Histórico Artístico, corresponde al municipio la perfecta conservación del patrimonio Histórico-Artístico existente en su término municipal, debiendo informar y denunciar cuantos hechos ocurran en su detrimento así como contribuir en la proporción que fija el Reglamento a la reparación de los monumentos.

2.3.- Se declaran como zonas de protección,

contabilizadas a partir del perímetro aparente del monumento, las siguientes:

1) Una zona de protección inmediata que será la superficie delimitada por un perímetro externo de 50 metros a partir de los puntos más sobresalientes del perímetro aparente del monumento.

2) Una zona de afección que abarcará una superficie delimitada por un perímetro de 150 metros a partir de los puntos más sobresalientes del perímetro aparente del edificio, en la que será preceptivo un informe de la Dirección General de Bellas Artes para cualquier tipo de actuación.

Monumentos y edificios de interés.-

2.4.- Quedarán afectadas por esta normativa los monumentos incluidos en la Memoria, que no teniendo una protección oficial, están incluidos en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de la Provincia de Las Palmas. Estos edificios son:

- Casco Viejo de Veneguera.
- Iglesia Parroquial en la Plaza de Mogán.
- Vivienda rural en Pie de la Cuesta.

2.5.- Si el edificio está incluido en casco urbano y rodeado de edificación, será de aplicación el apartado 1 del artículo 2.3 de esta normativa.

2.6.- Si el edificio se encuentra exento de edificación en campo abierto, serán de aplicación las protecciones a que se refieren los apartados 1 y 2 del artículo 2.3 de esta normativa.

2.7.- Todos los monumentos y edificios enumerados en el artículo 2.4 serán tratados con especial atención, velando por su conservación y controlando la concesión de licencias que afecte tanto a ellos como a su zona de influencia, que deberán ser concedidas mediante aprobación del Pleno, previo informe de la Comisión de Obras o de la Oficina Técnica en su caso.

Zonas Arqueológicas.-

2.8.- Quedarán afectadas por protección todas las zonas arqueológicas catalogadas por la Consejería de Cultura y para las que las presente Normas aportan la documentación gráfica a efectos informativos.

A continuación se detalla el contenido de los expedientes incoados y la fecha de resolución:

- * Montaña de los Secos.
- * Las Crucesitas. 2.VI.86
- * Lomo de los Gatos.
- * La Puntilla. 7.X.86
- * Castillete de Tabaibales

Para conceder licencias de edificación en lugares próximos a cualquiera de estas zonas, o abarcados por un área de influencia de 100 mts. de ancho, serán preceptivos el informe previo de la Consejería de Cultura.

Reconocida la existencia de un yacimiento arqueológico se procederá a delimitar el área afectada por un muro de piedra y vallado para impedir el deterioro del mismo.

La Consejería de Cultura habilitará los medios necesarios para la conservación y uso de los yacimientos declarados.

2.9.- En los sectores en que no existan yacimientos arqueológicos descubiertos, pero haya razones que permitan suponer la existencia de restos enterrados u ocultos, las distintas actuaciones en la zona estarán condicionadas a la investigación previa de estos restos con resultados negativos.

Tan pronto como se descubra la existencia de yacimientos arqueológicos, se deberá ordenar por la Corporación la inmediata paralización de las obras y dar cuenta a la Consejería de Cultura para que adopte las medidas de protección que establece la Legislación Vigente.

B.- PROTECCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL

Protección de comunicaciones.-

2.10.- La protección está formada por las fajas marginales a las vías de tránsito que tienen como misión defender su normal funcionamiento y constituir la previsión de futuras ampliaciones o modificaciones del trazado o sección.

2.11.- La clasificación y dimensiones de estas fajas serán las estipuladas en la Ley de Carreteras cuyo croquis explicativo se adjunta.

2.15.- Las servidumbres y limitaciones de uso para protección de líneas de transporte de energía eléctrica, se registrarán de acuerdo con el Decreto del Ministerio de Industria de 20 de octubre de 1966, y el Reglamento de Líneas de A.T. de 28 de noviembre de 1968, así como de cuantas disposiciones puedan entrar en vigor posteriormente.

Protección de costas y playas

2.16.- Para la protección de costas y playas se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas y su Reglamento. Asimismo, se adoptarán los criterios recomendados por el M.O.P.U.

- Protección de la franja costera.

- Preservación del carácter público del dominio público litoral.

- Proyección social de las inversiones.

2.17.- La Administración actuante habilitará todos los medios legales para repercutir parcialmente y en la proporción adecuada, a los promotores o propietarios directamente beneficiados por la actuación en zonas del litoral por medio de la ejecución de los Sistemas Generales que establezca las presentes Normas y el Plan Especial de Ordenación del Litoral que se redacte, en un plazo de UN AÑO, a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas.

Protección de cauces públicos y embalses

2.18.- Queda prohibido todos los vertidos a cauces públicos a excepción del agua procedente de aliviaderos de aguas pluviales, en sistema separativo y aquellas cuya dilución de agua fecal en aguas de lluvia sea menor del 10% procedente de sistema de aliviaderos provistos en casos de precipitaciones muy grandes.

2.19.- Los embalses quedan sometidos a la protección que establece la legislación actualmente vigente.

2.20.- Los cauces públicos quedarán regulados por el Reglamento de Policía de Agua y sus cauces de 14 de noviembre de 1958, modificado en parte por el Decreto 1.379/1972 de 25 de mayo.

2.21.- Los aprovechamientos de aguas quedarán regulados por la Ley de Aprovechamiento de Aguas 59/1962 de 24 de diciembre.

C- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Protección del medio físico.

2.22.- La instalación de industrias o instalaciones clasificadas dentro de las actividades molestas insalubres, nocivas o peligrosas, cuyo vertido de aguas, emisión de gases, ruidos, etc. constituyen un riesgo de contaminación no será permitida a menos de que cumplan las condiciones exigidas en la legislación vigente.

2.23.- Las aguas procedentes de vertidos industriales no podrán vertirse en cauces públicos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo referente a protección de cauces públicos y embalses y sólo se permitirá su vertido a la red de alcantarillado cuando cumplan lo especificado en el artículo anterior.

2.24.- Queda prohibida terminantemente el vertido de aguas residuales sin depurar a cauce público o al mar.

2.25.- El vertido de aguas residuales al mar, deberá cumplir la Orden de 29 de abril de 1977 sobre "Instrucción para el vertido al mar, desde tierra, de aguas residuales a través de Emisarios Submarinos", considerándose el caso en que sólo existe tratamiento primario. Dado el carácter de condiciones mínimas al cumplimiento del apartado anterior, no excluyen la posibilidad de que en determinados tramos del litoral, donde existan playas muy concurridas, calas muy cerradas, dársenas de puerto, etc. se impongan condiciones más restrictivas, se obligue a redactar estudios de impacto ambiental e incluso se llegue a la prohibición absoluta del vertido a juicio del Ayuntamiento.

Instalación de industrias.-

2.26.- La instalación de industrias sólo se permitirá en el área especialmente destinada a las mismas, es decir, en el Polígono Industrial planteado en estas Normas Subsidiarias y sometidas a las Ordenanzas que su Plan parcial desarrolle.

2.27.- Se permitirán instalaciones industriales en la zona del Puerto siempre que su uso esté adecuado a los fines portuarios, concediéndoles licencia municipal, tras el informe favorable de la Consejería de Obras Públicas y del Ayuntamiento.

Áreas de protección especial.-

2.28.- La protección a que se refiere este apartado incluye desde la conservación de la naturaleza virgen en determinadas zonas hasta la protección puramente estética del paisaje.

Las zonas de protección definidas en estas Normas Subsidiarias se regirán según las Normas del Capítulo 3 referentes a suelo no urbanizables. El resto del territorio se atenderá a la normativa que en los artículos siguientes se especifica.

2.29.- Queda prohibido la extracción de arenas, áridos y toda clase de material volcánico en estos lugares, así como la edificación de todo tipo.

Para cualquier tipo de instalación pública o actuación similar será precisa la autorización del Órgano Competente que será otorgada previa las garantías necesarias para la protección del paisaje.

2.30.- En las zonas de bosque y arbolado no se podrá proceder a la corta del mismo sin un estudio previo sometido a aprobación por el Ayuntamiento, sin perjuicio de su aprobación por otros organismos competentes.

Sobre anuncios y carteles.-

2.31.- Los carteles estarán sometidos a Licencia no pudiéndose conceder ésta si el cartel no cumple las debidas condiciones de estética, seguridad y situación adecuada. Se prohibirá su colocación en las zonas de protección de costas, carreteras y cauces públicos.

2.32.- Quedan prohibidos toda clase de anuncios grabados directamente sobre construcciones, nombres o inscripciones en los árboles rocas o taludes, etc. y macrocarteles inscritos directamente sobre el monte.

Apertura de nuevas carreteras.-

2.33.- Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, siendo obligatoria la reposición de aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales o maquinaria) hayan resultado dañadas. En todo caso será preceptivo el tratamiento vegetal de taludes.

En aquellos casos en los que el trazado de la carretera exige alteración de la topografía del terreno será

preceptivo evitar el deterioro del medio natural mediante muros de contención o mantos vegetales.

2.34.- En aquellos tramos de carreteras o caminos que por alteraciones en su trazado, quedarán sin uso, la Corporación podrá obligar si así lo cree conveniente a levantar el firme y reponer su capa vegetal y la flora natural de la zona.

Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.-

2.35.- Las implantaciones de canteras, para cualquier obra o instalación, así como la explotación minera a cielo abierto requerirá para la solicitud de Licencia Municipal un estudio de impacto ambiental previo y documento anexo que defina las obras de acondicionamiento (restitución del paisaje natural, reposición de capa vegetal y flora, tratamiento de taludes y terraplenes, etc.) posterior, una vez cese la explotación.

D.- PROTECCIÓN DE CEMENTERIOS.-

2.36.- Los cementerios están sometidos a una protección dictada por Ley, al objeto de salvaguardar un cierto saneamiento del entorno. Esta protección consiste en una franja que abarca la superficie comprendida en la línea de 50 metros a partir del perímetro de la valla exterior del cementerio.

2.37.- En este anillo de protección solo está autorizado el uso de parque público y deportivo, estando prohibidos todos los demás usos (incluso el de cultivo) y las edificaciones.

E.- PROTECCIÓN DE PAISAJE.-

2.38.- El establecimiento de un determinado proyecto o ejecución de cualquier tipo de obra (Desmontes y terraplenes, corta y poda de árboles, acopios y extracciones de materiales sueltos, edificaciones, caminos de tierra y de servicios, tuberías y conducciones, líneas aéreas eléctricas y telefónicas, estructuras, repoblaciones, concentraciones parcelarias, embalses, etc.) con un potencial de alteración en los componentes físicos y en los parámetros del paisaje (incidencia visual, calidad, fragilidad, visibilidad, susceptibilidad, etc.) a criterio municipal, obliga a la redacción de un estudio de impacto ambiental, manejando el concepto de forma detallada, y el planteamiento de opciones correctoras, en las fases de redacción ejecución o conclusión del proyecto según convenga, en casos de impacto aceptable o corregible. Las construcciones

habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas. Los hitos paisajística no se verán modificadas por la implantación de las edificaciones, ni siquiera amparándose en el, régimen urbanístico de aplicación sobre el suelo que actúe.

F.- NORMAS DE PROTECCIÓN EN ZONAS TURÍSTICAS.-

2.39.- Estas normas serán de obligado cumplimiento, tanto en las zonas actualmente en ejecución, como las que se desarrollan en el futuro.

2.40.- La semana laboral será de lunes a viernes, respetándose escrupulosamente la prohibición de trabajar en sábados y fiestas oficiales.

2.41.- La maquinaria solo puede emplearse entre las nueve de la mañana a las siete de la tarde.

2.42.- Los compresores serán de tipo rotativo con silencioso.

2.43.- Las cargas para barrenos sólo pueden explosionar durante un espacio de una hora a partir de la terminación de la jornada de mediodía.

2.44.- Los transportes de productos de excavación se realizarán según las normas de Jefatura de Transportes y cubriendo la carga para evitar la producción de polvo, lo que se evitará en los desmontes mediante el riego del material de excavación.

2.45.- Los propietarios de parcelas solicitarán al Ayuntamiento permiso para ocupar temporalmente superficie de acera, calles o espacios libres. Las superficies a ocupar dependerá del ancho de las vías y se registrá por el siguiente cuadro.

Ancho calle 10 m	25%
Ancho calle entre 10 y 8 m	20%
Ancho calle entre 8 y 6 m	15%
Ancho calle 6 m	No ocupación.

2.46.- Las zonas concedidas serán delimitadas o valladas a cargo del peticionario, de acuerdo con la autorización, previo depósito de fianza, de acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales al respecto.

2.47.- El propietario de la parcela se compromete a retirar las vallas y restablecer calles y aceras en su estado primitivo una vez terminadas las obras o cancelado el permiso de ocupación. En caso contrario las obras de reposición podrán ser realizadas por el Ayuntamiento o en su defecto por el promotor, con carga al propietario de la parcela.

2.48.- Queda terminantemente prohibido el vertido de tierras o escombros en todo el perímetro de las Urbanizaciones salvo en las zonas de relleno marcadas al efecto.

Los infractores deberán limpiar los productos vertidos, pudiendo el Ayuntamiento o en su defecto el promotor, proceder a los trabajos de limpieza con cargo al propietario de la parcela.

2.49.- Las obras de movimientos de tierras estarán sujetas a licencia municipal, cuya solicitud irá acompañada de mediciones, presupuestos, relación de maquinaria a utilizar, técnico competente director de las mismas y anteproyecto o proyecto básico de la edificación a implantar.

2.50.- Las obras de edificación que prevean la instalación y utilización de grúas, para el transporte de materiales requerirá autorización municipal.

* A la solicitud de licencia deberán acompañarse los siguientes documentos:

- Fotocopia de la licencia de obras.
- Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado la Dirección facultativa.
- Póliza de seguros, con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el funcionamiento y su estancia en obra.
- Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.
- Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

* La Administración Actuante, examinará la documentación presentada, y a su vista procederá a autorizar o denegar la instalación.

* Será obligatorio para la propiedad o el contratista la existencia, en la obra de la autorización municipal.

* Con carácter general se prohíbe que el carro del que cuelga el gancho de la grúa rebase el área del solar de la propiedad de quién realice la obra. En el supuesto de que el área de funcionamiento del brazo sobrepasara el vuelo de la superficie de vía pública que las Ordenanzas Municipales sobre Uso del Suelo y Edificación permite ocupar con la valla exigida para las obras. Deberá hacerse constar expresamente la autorización en la licencia, siendo facultad discrecional del Ayuntamiento su concesión o denegación.

* También con carácter general será obligatorio que los elementos transportados por la grúa vayan alojados o suspendidos de forma que guarden la necesaria garantía de seguridad a juicio de la Dirección Facultativa.

CAPÍTULO 3: NORMAS EN SUELO RUSTICO

3.- NORMAS EN SUELO RUSTICO

ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIFICA DEFINIDAS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS:

3.1. -El suelo rústico del término municipal se divide en zonas que con arreglo al tipo de protección, las Normas Subsidiarias la clasifican en:

* De protección: ecológica, paisajística, monumental y/o arqueológica.

* Forestal.

* Potencialmente productivo.

* Asentamientos rurales.

* Litoral y costero.

* Residual.

3.2.- Constituyen el suelo rústico (No urbanizable) aquellos terrenos que, por razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales; de sus valores

paisajísticos, históricos o culturales o por la necesidad de defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico. Las Normas Subsidiarias delimitan y clasifican como tales, a efectos de preservar y potenciar sus valores propios, sujetándolos al régimen jurídico propio de esta clase de suelo y estableciendo, las medidas de protección adecuadas, de acuerdo con la legislación específica en cada caso aplicable.

Igualmente está constituido por aquellos terrenos que no siendo portadores de valores singulares, son destinados por las Normas a ser soporte de actividades de uso del suelo y edificación impropios de núcleos urbanos o incompatibles con ellos, o necesariamente vinculados al medio en que se interesan: o no conviene su ocupación por no ser necesario para el desarrollo urbano u otras actividades urbanísticas.

3.3.- Calificación del suelo

Dentro del suelo rústico (no urbanizable) así definido atendiendo a sus diferentes características y vocación natural y a efectos del establecimiento del régimen jurídico-urbanístico particularizado correspondiente, se califica el suelo de acuerdo con las siguientes categorías:

A) Suelo rústico forestal.

Está constituido por aquellos terrenos que están ocupados por masa arbórea o son susceptibles de consolidar masas arbóreas existentes.

El objetivo de la protección es la consolidación de la potencialidad forestal, por su papel de factor esencial para la conservación de los suelos productivos, el aumento de las posibilidades de infiltración de agua en el acuífero insular, y sus valores de recurso natural y cultural.

B) Suelo rústico de cumbre.

Está constituido por aquellos terrenos que, por su emplazamiento cumbre, presentan características fisiográficas y valor paisajístico relevantes, con independencia de su eventual aptitud forestal.

El objeto de la protección es la preservación de la potencialidad ecológica y paisajística, por ser soporte de flora y fauna endémicas, como portador de valores paisajísticos intrínsecos y extrínsecos relevantes, y como zona de esparcimiento y disfrute recreativo.

C) Suelo rústico potencialmente productivo.

Está constituido por aquellos terrenos susceptibles de ser aprovechados desde el punto de vista minero, agrícola, ganadero, forestal o hidrológico.

El objeto de protección es la preservación de su potencialidad productiva, con vistas a la utilización racional de los recursos naturales que haga posible su aprovechamiento sostenido en el futuro.

D) Suelo rústico de protección.

Está constituido por aquellos terrenos que tienen un valor natural ecológico o paisajístico, así como por aquellos que contengan valores patrimoniales o cumplan funciones de protección de acuíferos.

El objeto de la protección es la preservación de los valores naturales, ecológicos y paisajísticos, del patrimonio histórico, arqueológico y etnográfico, y la red de hidrológica municipal, con vistas a su mejor utilización con finalidades educativas, científicas, culturales, recreativas y socioeconómicas.

Suelo rústico de litoral y costero

Está constituido por aquellos terrenos integrados en la zona marítimo-terrestre y colindantes con ella. El objeto de la protección es la conservación y utilización racional de los recursos naturales y paisajísticos presentes en la banda litoral, garantizando sus disfrute colectivo.

F) Asentamientos rurales.

Constituyen asentamientos rurales aquellas entidades de población, con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen directamente vinculados a actividades ligadas al suelo rústico potencialmente productivo y en las cuales su grado de colmatación y características no justifican su clasificación como suelo urbano.

G) Suelo Residual.

Lo constituye el resto del suelo rústico no incluido en ninguna de las anteriores categorías.

3.4.- Régimen general.

Los terrenos clasificados como suelo rústico (no urbanizable) podrán ser destinados a usos que impliquen

transformación de su naturaleza o lesionen el valor específico que las Normas Subsidiarias determinen protegible.

Se declara la permisividad genérica de todas las actividades tradicionales que vienen desarrollándose en estos terrenos, salvo que especialmente sean declarados fuera de ordenación o carezcan de los permisos, licencias y autorizaciones que sean exigibles, según la legislación específica que resulte de aplicación.

3.5.- Régimen pormenorizado:

En cada uno de los tipos de suelo definidos en suelo rústico (no urbanizable) regirá el siguiente régimen de usos:

A. Suelo Rústico Forestal:

1.- Usos permitidos:

Se permiten los usos y actividades forestales y los complementarios de éstos.

2.- Usos compatibles:

a) Las instalaciones móviles y estacionales de acampada de finalidad estrictamente científica, pedagógica o cultural.

b) Esparcimientos pasivos.

c) Obras y actividades vinculadas a la conservación y entretenimiento de las obras públicas, de carácter estrictamente imprescindible, y sin alternativa posible de localización o trazado. A tales efectos, no se considerará inexistente de alternativa el mayor o menor coste de la propuesta o proyecto.

3.- Usos prohibidos:

Todos los restantes.

B. Suelo rústico de cumbre:

1.- Usos permitidos:

Se permiten los usos y actividades forestales y los complementarios estos.

2.- Usos compatibles:

a) Las instalaciones móviles y estacionales de acampada de finalidad directamente científica, pedagógica o cultural.

b) Las actividades de esparcimiento pasivo.

c) Obras y actividades vinculadas a la conservación y entretenimiento de las obras públicas, de carácter estrictamente imprescindible, y sin alternativa de localización o trazado. A tales efectos, no se considerará inexistencia de alternativa al mayor o menor coste de la propuesta o proyecto.

3.- Usos prohibidos:

Todos los restantes.

C. Suelo rústico potencialmente productivo.

1.- Usos permitidos:

a) Las actividades necesariamente vinculadas a explotaciones agrarias, ganaderas, forestales, avícolas, hidrológicas, mineras u otras de similar condición, que guarden la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca. El órgano competente por razón de la materia emitirá el correspondiente informe de adecuación y compatibilidad, con carácter previo o simultáneo a la obtención de la autorización de la implantación de la actividad de que se trate en el suelo rústico (no urbanizable).

b) Las instalaciones o actividades vinculadas a la conservación y entretenimiento de las obras públicas.

c) Las construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social por el órgano competente, o por aplicación de su legislación específica, en razón de la materia o finalidad a la que sirven, cuando por la exigencia de contigüidad a recursos naturales o productivos existentes, cuyo uso o transformación constituya la principal actividad que justifica la construcción o instalación.

d) Las construcciones aisladas, fijas o móviles, destinadas a viviendas unifamiliar aneja a una explotación agrícola, en lugares en que no exista la posibilidad o el riesgo de formación de un núcleo de población.

e) Las construcciones e instalaciones previstas por estas Normas Subsidiarias en las áreas delimitadas como asentamiento rural incluidas en este tipo de suelo.

f) Las instalaciones móviles y estacionales de acampada y campamentos de turismo, necesariamen-

te emplazados en suelo rústico, que no impliquen transformaciones permanentes de la naturaleza del suelo ni lesionen los valores objetos de protección.

g) La actividades mineras y extractivas, así como las prospecciones de agua.

2- Las condiciones para el aprovechamiento de la edificación en este tipo de suelo y a efectos de cumplimentar el apartado anterior son las siguientes:

- Parcela mínima:

- La parcela mínima de cultivo en zona de regadío será de 2.500 m².

- La parcela mínima para zonas de secano y plataneras, será de 5.500 m². equivalente a una fanegada.

- No podrán efectuarse fraccionamientos que alteren esta unidad mínima.

- La edificabilidad máxima permitida será de 0,1 m³/m².

- La altura máxima permitida será la equivalente a una planta sin ático, con un máximo de 4.00 metros.

- El retranqueo de la edificación será mayor o igual a 10 metros a cualquier lindero o alineación.

- Distancia mínima entre edificaciones será de 55 metros.

- En un círculo de radio de 60 m. no podrán englobarse más de cinco edificaciones.

- No se permiten agrupaciones de cinco edificaciones separadas entre sí o a núcleos urbanos en menos de 120 metros.

- Ha de quedar demostrado, a juicio del propio Ayuntamiento, de forma inequívoca que el ciudadano no posee otro tipo de suelo y que la parcela está en explotación.

3.- Las condiciones higiénicas serán las señaladas en la legislación vigente.

En cuanto a las condiciones estéticas se tendrá especial cuidado en los cerramientos y vallas de los terrenos de cultivo y en los materiales de las construcciones para no desfigurar el paisaje característico de estas zonas.

Se prohíben los anuncios que no sean de señalización de caminos o rotulación de fincas.

Las edificaciones han de tener, al menos el 80% de sus cubiertas inclinadas, recomendándose el uso de la teja.

4.- En las zonas señaladas específicamente como de cultivo, podrán permitirse accesos a las vías de tránsito rodado con giro a la izquierda a carreteras locales, bastando que se dé una distancia mínima entre los distintos accesos de 200 metros.

5.- Para naves vinculadas a explotaciones agrarias, ganaderas, etc., definidas en el apartado 1.a) promovidas por Cooperativas o Asociaciones de agricultores, se autoriza una edificabilidad máxima de 0,35 m²/m². con una altura máxima de 5,50 mts. y cumbreras hasta 2.50 mts.

D. Suelo rústico de protección.

1.- Usos permitidos:

Usos y actividades forestales, de regeneración de la flora o recuperación de la fauna, científicos, pedagógicos y complementarios.

2.- Usos compatibles:

a) Actividades tradicionales de aprovechamiento de recursos naturales (agricultura, etc.), cuando su continuidad sea compatible con la protección de los valores naturales o patrimoniales.

b) Equipamiento y edificios singulares destinados a fines científicos, pedagógicos, culturales o divulgativos relacionados con los valores protegidos y acondicionamiento de áreas de acogida y esparcimiento.

c) Esparcimientos pasivos y actividades recreativas en áreas y senderos previamente acotados.

3.- Usos prohibidos.

Todos los demás, sin excepción.

E. Suelo rústico de litoral y costero.

1.- Usos permitidos:

A) Usos y actividades necesariamente vinculados a explotaciones agrarias u otras de similar condición,

que guarden la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca.

Será preceptivo el informe a que se hace referencia en la regulación de usos permitidos en suelo rústico potencialmente productivo.

B) Las instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

C) Las construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social por el órgano competente, o por aplicación de la legislación aplicable, en razón de la materia o finalidad a la que sirven, y que exijan necesariamente situarse en emplazamientos costeros, como condición esencial para su existencia y viabilidad.

D) Las instalaciones móviles, desmontables y estacionales de uso y disfrute del usuario necesariamente emplazados en suelo rústico (zona de playas), que no impliquen transformaciones permanentes de la naturaleza del suelo circundante.

E) Campamentos de turismo en el área delimitada como apta para ello en estas Normas Subsidiarias.

2.- Usos compatibles:

La modificación de la línea costera, cuando tenga por objeto la habilitación de equipamientos y espacios libres de uso público, el acondicionamiento del litoral y otras finalidades de manifiesta utilidad pública e interés social, para la creación de recursos turísticos, (concesiones administrativas), y en el ámbito regenerativo del litoral. Hasta tanto no exista Plan Especial o Avance de Planeamiento, tal y como se especifica en el apartado VI-3-2 de la Memoria precisará por parte del promotor para la modificación de la línea costera la presentación previa al Ayuntamiento de Anteproyecto de las obras de pretendida realización.

3.- Usos prohibidos:

Los restantes, y especialmente toda construcción instalación o actividad que sea susceptible de menoscabar el libre acceso y uso público al espacio litoral, sin perjuicio de los aprovechamientos amparados en una concesión administrativa.

En particular, se prohíbe todo uso o actividad distinta de las estrictamente científicas, conservacionistas

y de recreo pasivo, admitidas en el respectivo Plan Especial de Protección o Plan Rector de Uso y Gestión, en las áreas que sean declaradas espacio natural protegido, de conformidad con su legislación específica, y en todo caso, en las áreas también calificadas como suelo rústico de protección ecológica.

No obstante, en el ámbito protectivo del litoral, podrá a juicio de la Administración Actuante, y previa presentación de Estudio de Impacto Ambiental y Avance con alternativas de actuación, para la mejora y utilización de recreo pasivo del citado ámbito ejecutándose obras marítimas.

F. Asentamientos rurales.

1.- Usos permitidos:

Todos los usos y actividades admitidos en el suelo rústico potencialmente productivo, excepto las actividades extractivas y mineras.

Pequeñas industrias de carácter artesanal o escasa entidad, relacionados con la transformación de productos agrícolas y ganaderos o de recursos naturales.

2.- Usos compatibles:

La construcción de viviendas unifamiliares cuyo promotor acredite ser titular de una explotación agrícola emplazada a distancia menos de 1.500 mts. del borde externo del asentamiento.

3.- Usos prohibidos:

Los restantes.

4.- Las condiciones para el aprovechamiento de la edificación en este tipo de suelo son las siguientes:

Parcela mínima: 1.500 m².

Ocupación: 8%.

Número de plantas: 1 p.

100% de cubierta en tejas.

Retranqueos: 14,75 del eje de carretera general. 4,00 m. a los laterales.

Superficie máxima edificada - 150 m².

G. Suelo residual.

1.- Se considera suelo rústico residual, al suelo que sin estar calificado como urbano ni como apto para urbanizar, no se encuentra en ninguna de las clasificaciones anteriores.

2.- No se prevee ningún uso específico para este suelo rústico, permitiéndose las explotaciones agrícolas pecuarias y forestales, así como todos los usos estipulados en la norma para las zonas potencialmente productiva, siempre que cumplan las mismas condiciones que para ese tipo de suelo.

3.- Las condiciones de edificación en estas zonas serán:

- La parcela mínima indivisible será de 1 ha.

- La edificabilidad máxima permitida será de 0,05 m³/m² con la obligación de respetar el arbolado y la vegetación existente.

- La altura máxima permitida será de 1 planta.

- Retranqueos mínimos a linderos de 20 m.

- Superficie máxima edificada 170 m².

4.- En cualquier caso no podrá existir más de una unidad familiar por parcela mínima.

5.- Las condiciones higiénicas para estas zonas rurales serán las señaladas en la legislación vigente.

6.- Como condiciones estéticas para estas zonas rurales se establece:

- Especial cuidado en el tratamiento del paisaje.

- Prohibición de materiales y cerramientos inadecuados.

- Prohibición de anuncios tanto en carteles como marcados sobre el terreno.

- Respeto total de la vegetación existente.

ZONAS DE CAMPAMENTO TURÍSTICO.-

3.6.- Lo constituye aquellas zonas donde existe la explotación de un campamento turístico. Esta zona queda señalada en el plano correspondiente a la clasificación del suelo de estas Normas Subsidiarias (plano número 32).

3.7.- Esta zona se regirá por la legislación vigente en materia de campamentos turísticos.

3.8.- Las condiciones para aprovechamiento de la edificación en este tipo de suelo son las siguientes:

Parcela mínima: 2.500 m².

Ocupación: 5%.

Número de plantas: 1.

Retranqueo: 10 m. a lindero (mínimo).

Superficie máx. edificada: 150 m².

3.9.- Las edificaciones autorizadas en esta zona, será de naturaleza permanente y/o para personal de servicio, en un número máximo de 12 por campamento turístico.

3.10.- De acuerdo con la propuesta de localización indicativa de campamento de turismo, deberá preverse la compatibilidad de su instalación en el suelo rústico de protección en los términos que resulten de los Planes Rectores de Uso y Gestión de los espacios naturales afectados y del Plan Sectorial.

NÚCLEO DE POBLACIÓN

3.11.- Con el fin de evitar la formación de aglomeraciones en el suelo no urbanizable y a efectos de cumplimentar la norma 3.2 de este capítulo se tendrá en cuenta la siguiente definición de “núcleo de población”.

Se considera núcleo de población aquellas agrupaciones de viviendas que no estando distanciadas entre sí (tomándose siempre dos de ellas) más 55 metros definan un ámbito territorial desde cuyo centro geométrico se pueda trazar un círculo de 100 mts. De radio de forma que el conjunto de viviendas que queda incluida en este círculo sobrepase las 16 viviendas, ya que de esta forma se sobrepasan los 80 habitantes.

CAPÍTULO 4: NORMAS EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

4.- NORMAS EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

INTRODUCCIÓN.-

4.1.- Los artículos de este capítulo regulan las actuaciones que desarrollan el suelo apto para urbanizar y que queda definido como tal en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias.

4.2.- Se regularán mediante el articulado de este capítulo las actuaciones que se efectúen en el suelo incluido dentro de los planes parciales aprobados con anterioridad al 2 de mayo de 1975, y aquellos que aprobados posteriormente, han incumplido el Plan de Etapas, y que estas Normas Subsidiarias someten a Revisión de Planeamiento en cumplimiento de la disposición transitoria segunda del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

4.3.- El suelo apto para urbanizar está constituido por polígonos completos de distinto uso tal y como queda reflejado en la documentación gráfica (planos 6 al 20). Estos usos son:

- Uso residual.
- Uso industrial.
- Uso mixto.
- Uso turístico.

TIPOS DE ACTUACIONES

4.4.- Las actuaciones que puedan realizarse en este tipo de suelo serán mediante la aprobación de:

- Planes Parciales.
- Proyectos de Urbanización.

4.5.- Tanto los Proyectos de compensación y reparcelación como los Estudios de Detalle que pudieren redactarse como complementos a los Planes Parciales, se ajustarán a lo especificado en la legislación vigente.

PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN

4.6.- La redacción de los Planes Parciales se hará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Suelo y al Cap. 5º del Título I del Reglamento de Planeamiento y las Normas de Protección a que se refiere el Capítulo 2 de estas Normas.

Los Planes Parciales deberán presentarse para su tramitación ante el Ayuntamiento de Mogán dentro de los OCHO MESES siguientes a la aprobación definitiva de las presentes Normas.

4.7.- Además de lo dispuesto en el artículo anterior para la realización de los Planes parciales que desarrollan el suelo apto para urbanizar definido en

estas Normas Subsidiarias, se tendrán en cuenta las condiciones de uso y aprovechamiento que se indican en los planos y que se resumen en el cuadro siguiente:

En el caso de que alguna de las zonas con planeamiento urbanístico de uso turístico, no cumpla con lo dispuesto en el artículo 5.8 de este documento, se equiparan a suelo apto para urbanizar de uso turístico, con las siguientes condiciones:

USO: Turístico.

USOS PERMITIDOS: Comercial y Administrativo.

DENSIDAD: 100 hab/ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,25 m²/m².

4.8.- Las reservas de terreno para dotaciones no especificadas en el cuadro anterior se ajustarán a los mínimos establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento para cada particular.

Las dotaciones de reserva para Centros Docentes, en los Suelos Aptos para urbanizar de uso turístico, se amplía su uso para Socio-Cultural.

Asimismo, las dotaciones efusivamente de carácter docente, de cesión obligatoria y gratuita, en S.A.U. de uso turístico, podrán aportarse total o parcialmente fuera del ámbito del propio S.A.U., preferentemente en sectores discontinuos próximos a núcleos urbanos consolidados de residencia permanente y deficitario en tales dotaciones.

RED VIARIA

4.9.- El trazado viario para la redacción de los planes parciales tendrá las siguientes características:

- Vías de acceso: Son las carreteras comarcales y locales y se regularán por la Ley de Carreteras y los artículos 2.10 a 2.14 ambos inclusive, de esta Normativa.

- Vías de Penetración: Son aquellas que conectan las vías de acceso con las Urbanizaciones, incluyendo su intersección o enlace con el sistema general de acceso.

- Ancho mínimo de calzada	7 m.
- Arcenes	1,50 m.
- Distancia mínima entre intersecciones o enlaces con vías de acceso	400,00 m.
- Radio mínimo	25,00 m.
- Curvatura vertical mínima	1.000 m. concva. 1.000 m. convx.
- Pendiente máxima	10%

Vías de distribución:

- Ancho mínimo de calzada (doble circulac.)	6,00 m.
- Aparcamientos	2,50 m.
- Aceras	2,00 m.

Vías de servicio:

- Ancho mínimo de calzada (doble circulación)	5,00 m.
(sentido único)	3,00 m.

- Aparcamientos	2,50 m.
- Aceras	1,15 m.
- Radio mínimo	15,00 m.
- Curvatura vertical mínima	600,00 m. concav. 300,00 convx.
- Pendiente máxima	15%.

Sendas peatonales:

Ancho mínimo	2,25 m.
--------------	---------

En calles y áreas comerciales el ancho mínimo del pavimento será de 4,50 m.

4.10.- La pavimentación de las aceras deberá, como mínimo, estar compuesta por:

- Una sub-base compactada de hasta 95% del ensayo Proctor normal.
- Una base de hormigón de 10 cms. de espesor con dosificación de 250 kgs. de cemento por m3. de hormigón
- Un pavimento de baldosín hidráulico recibido con mortero hidráulico de 400 kgs., de cemento la pendiente de la acera se realizará hacia la calzada y será del 2%.
- El tipo de baldosín será el normalizado por el Ayuntamiento a los efectos de uniformidad y fácil intercambiabilidad.

4.11.- Las plazas de aparcamiento deben de ser las señaladas en los polígonos definidos en la Memoria de este documento, sin perjuicio del cumplimiento del Decreto 3.787/70 de 19 de diciembre de Requisitos mínimos de infraestructura turística en lo que se refiere a aparcamientos.

TIPO VEHÍCULO	SUPERFICIE UNITARIA (m2)
Turismo en zona	20
Turismo en línea	15
Motocicletas	2
Autobuses	30

ABASTECIMIENTO DE AGUA.-

4.12.- Se indicará la procedencia del agua, justificando la forma de captación y aforos; en el proyecto de la red de abastecimiento se adoptará el siguiente mínimo para el consumo diario: 200 litros por habitante y día.

El caudal de cálculo será el que resulte de distribuir la dotación antes citada en un período de 8 horas diarias.

Cuando se trate de zonas industriales, el consumo mínimo adoptado será de 30 metros cúbicos diarios por Ha. y el caudal máximo de cálculo se tomará igual al medio diario.

En zonas de riego, el consumo mínimo adoptado será de 25 m3. diarios por Ha.

4.13.- Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines; espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., bocas de riego conectadas a redes independientes de 70 mm. derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción sean continuos.

4.14.- Las condiciones de instalaciones contra incendio, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 5.2 de la Norma NBE-CPI-82.

4.15.- La capacidad mínima de almacenamiento de los depósitos reguladores será la que garantice tres días de consumo.

4.16.- La presión en la red de distribución, deberá estar comprendida entre 2 y 6 kgs/cm².

4.17.- El diámetro mínimo admisible en la red general será de 80 mm. y en las arterias y distribuidores de 63 mm. La red deberá ser subterránea con trazado a través de zonas verdes y aceras.

SANEAMIENTO

4.18.- Los caudales a tener en cuenta para el cálculo de la red de saneamiento ha de ser el mismo que el calculado para la red de agua.

4.19.- El saneamiento será subterráneo, bajo calzadas y zonas verdes, con profundidad mínima hasta la arista inferior del tubo de 1,50 mts.

4.20.- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cms. de diámetro y las velocidades comprendidas entre 0,5 y 3,5 mts. por segundo, cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores adoptando tuberías especiales que por la dureza de su material lo permitan.

4.21.- Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán de 1 por 100 y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para las velocidades mínimas no descendan de 0,5 m. por segundo.

4.22.- En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 80 cms. a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones, y en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 m. y 10 en los cambios de dirección o pendientes y encuentros en colectores.

4.23.- En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza cuya capacidad será de 0,6 m³. como mínimo.

4.24.- Para el cálculo de los caudales de aguas de lluvia se partirá del período de retorno del tiempo de concentración y de los valores pluviométricos registrados.

4.25.- En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- Zonas urbanizadas con edificación de altura 0,6.
- Zonas con edificación unifamiliar en fila de 0,5.
- Zonas con edificación unifamiliar aislada de 0,4.
- Zonas con edificación industrial 0,3.
- Zonas de parques y jardines, de cultivo 0,1.

4.26.- El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante en las zonas de edificación predominantemente residenciales, en que existen cauces que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los cauces naturales.

4.27.- La red de pluviales se proyectará con una superficie máxima de recogida por rejilla de 700 metros cuadrados. La distancia máxima entre puntos de recogida no sobrepasa los 65 mts.

4.28.- Todas las vías generales del tránsito rodado serán dotadas en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes si aun no existieran o resultaran inadecuados.

4.29.- Estarán obligados a depurar sus aguas residuales antes de verterlas a colectores públicos, los establecimientos industriales que evacuen aguas o productos que a juicio de los organismos competentes puedan constituir perjuicios para los colectores así como peligros para el personal de vigilancia o para el tratamiento general en las estaciones municipales de depuración.

4.30.- La depuración de aguas residuales será obligatoria, redactándose un Pliego de bases para la ejecución de la misma.

4.31.- El vertido de aguas residuales depuradas cumplirán los artículos 2.24 y 2.25 de este documento. Será de obligado cumplimiento, excepto casos excepcionales, el aprovechamiento de las aguas residuales depuradas en la red de riego, en la cuantía

que se estime necesaria de acuerdo con las condiciones especificadas en el artículo 4.12 de este documento.

4.32.- Para garantizar un nivel mínimo de contaminación ambiental y por razones de salubridad, será necesario un estudio de la limpieza, recogida y eliminación de basura, con medios mecánicos, dotación de personal, itinerarios, etc. Se considerará como producción mínima de residuos sólidos 750 gr/día, hab. La eliminación de basuras, deberá resolverse siguiendo la pauta marcada por el Ayuntamiento de Mogán, y preferentemente, con la integración en el Plan Insular de Residuos Sólidos urbanos, promovido por el Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria.

4.33.- En cualquier caso, se prohíbe el vertedero simple en vertederos incontrolados.

ELECTRICIDAD

4.34.- Los proyectos para redes de distribución de energía eléctrica se harán según lo previsto en el vigente Reglamento de Baja Tensión.

4.35.- La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico por habitante será de 1 Kw/h.

4.36.- Los proyectos de redes de distribución deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El tendido de los cables de B.T. deberá ser subterráneo, y canalizado con tubería de 160 mm. A una profundidad mínima de 60 cms. de la arista superior.

- La distribución en alta tensión será lo que se fije de común acuerdo entre proyectista, empresa suministradora de energía eléctrica y Consejería de Industria. Dentro del ámbito del Planeamiento, la conducción deberá ser subterránea. Fuera de mismo y por razones de estética y defensa paisajística, el trazado de las líneas aéreas de A.T. requerirán informe previo favorable del Ayuntamiento.

La casetas de transformación podrán ser subterráneas o de superficie, prohibiéndose ubicar estas últimas en las zonas libres públicas y reunirán las condiciones óptimas en cuanto a molestias y peligrosidad al vecindario. En cualquier caso requerirá un tratamiento vegetal en exterior como defensa estética. Las casetas de superficie requerirán informe previo favorable del Ayuntamiento.

4.37.- En las redes de alumbrado, las iluminaciones medias de las vías públicas se tomarán de acuerdo con

la densidad media horario del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios. La iluminación media deberá ser como mínimo la siguiente: vías de penetración 18 lux, vía de distribuidora 12 lux, vía de servicio 8 lux y zonas verdes 5 lux. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento del 25% respecto a la vía en donde estén situados. El coeficiente de uniformidad, a excepción de vías de servicio, peatonales, zonas verdes, será como mínimo de 0,4.

4.38.- Las unidades luminosas podrán instalarse unilaterales, bilaterales, pareadas y bilaterales al tresbolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada 8 m., vías de doble calzada separadas por banda central no superior a 12 m. de ancho, las unidades luminosas podrán colocarse sobre báculos o postes de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la latitud de cada calzada no exceda de 12 mts.

4.39.- Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio, siendo todas en canalizaciones subterráneas entubadas con tubería de 110 mm. A una profundidad de la arista superior no inferior a 40 cms.

4.40.- Las acometidas de las redes de A.P. se procurará efectuarlas dentro de la caseta de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrán ser manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de A.P., instalados en los centros de transformación correspondientes en celdas independientes o armarios metálicos.

TELEFONÍA

4.41.- Los proyectos para redes de telefonía se harán de acuerdo con la normativa de la C.T.N.E. y en coordinación con el departamento de Ingeniería.

Las redes deberán ser todas subterráneas.

ZONAS VERDES

4.42.- Al margen de las zonas libres de carácter privado, que quedan incluidas en el interior de las parcelas, las zonas libres de uso público deberán clasificarse en base a su ubicación, características, usos, fines, etc., y especificar el tratamiento y pautas para la creación de las mismas específicamente.

4.43.- Los espacios libres resultantes, tanto públicos como privados, y que no comprenda zonas pavimentadas, paseos calles, plazas, sendas, aceras, aparcamientos, etc., o zonas deportivas, se tratarán con carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juegos de niños.

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.

4.44.- Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos, combinándose convenientemente las resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiere.

4.45.- 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. En estas zonas deberá colocarse un número suficiente de bancos.

4.46.- Los taludes existentes no sobrepasarán las pendientes del 30% y se tratarán con jardinería, escogiendo las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso. En caso de mayores pendientes será necesario la construcción de terrazas de forma tal que no se sobrepase dicho 30%.

4.47.- Es obligatorio la adecuación de zonas de juego para niños en las plazas públicas y en los jardines de barrio.

Las zonas de juego incluirán los elementos necesarios para el recreo de los niños.

4.48.- Las zonas verdes naturales serán de obligada conservación, no permitiéndose en las mismas, más actuaciones que la plantación de especies vegetales autóctonas tales como cardones, tabaibas, veroles, palmera canarias, etc.

4.49.- Independientemente del A.P. del viario, se deberá estudiar el de espacios libres y el ornamental.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

4.50.- Los proyectos de urbanización deberán ser

redactados conteniendo todos los servicios señalados en el artículo 53.2 del Reglamento de Planeamiento y de los que se hace referencia en los apartados del Plan Parcial de este documento, por Técnicos competentes y perfectamente coordinados.

4.51.- El Ayuntamiento deberá redactar un “Pliego de Bases para la redacción de los Proyectos de Urbanización”, al objeto de procurar la normalización de elementos constructivos y a los fines de posibilitar una correcta y eficaz conservación posterior.

4.52.- Las obras de urbanización estarán sujetas a Licencia Municipal.- Deberá conservarse en el lugar de las obras la citada Licencia y una copia Oficial del Proyecto de Urbanización aprobado.

La inspección urbanística, en base a lo establecido en los artículos 189 y 190 de la Ley del Suelo y artículos 175 y 176 del Reglamento de Gestión, será ejercida permanentemente por los Servicios Municipales y con carácter preceptivo a efectos de fiscalización en los siguientes períodos:

- a) En su primer replanteo, antes del comienzo de las obras.
- b) Trimestralmente.
- c) A la terminación de cada etapa.

No obstante, la inspección técnica de las obras por el Ayuntamiento, a efectos de control de calidades, será preceptiva y permanente desde el comienzo de aquellas hasta su recepción definitiva.

A tal efecto, se exigirán todas las pruebas y comprobaciones técnicas de las diferentes unidades de obra y las verificaciones del funcionamiento de todas las instalaciones en la forma que se establezca en los respectivos Pliegos de Condiciones del Proyecto de Urbanización o del proyecto de obra correspondiente. Asimismo será obligatoria la ejecución gratuita de las obras complementarias que fuesen precisas si los resultados de las comprobaciones municipales no fueran satisfactorios, pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones e incluso, si no se atendieran las órdenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del Promotor. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades técnicas de los directores facultativos de las obras, si se comprobase que no se ajustan al proyecto aprobado o que se han ejecutado sin las debidas garantías técnicas.

En cada obra de urbanización será preceptiva la existencia de un Libro Oficial donde los Servicios Técnicos Municipales puedan hacer constar las observaciones que estimen oportunas en relación con su labor de inspección.

Se producirá la revocación de la licencia, quedando la misma sin efecto, por incumplimiento de las condiciones a que estuvieran subordinadas o por alteración del proyecto aprobado e incluso, por incumplimiento reiterado de la obligación del promotor a facilitar la acción inspectora de los Servicios Técnicos Municipales.

4.53.- Una vez terminadas las obras de urbanización, cumplimentadas las cesiones determinadas en los artículos 179.1 y 188.3 del Reglamento de Gestión (especialmente para los supuestos de no requerirse proyecto de compensación o reparcelación) así como las condiciones que al respecto especifique el Plan y/o Proyecto de Urbanización del polígono o unidad de actuación, y con el informe de las Inspecciones realizadas, el Ayuntamiento, tras el período de garantía previsto, acordará, si procede, su recepción e incorporación en los Servicios Urbanos Municipales.

RED VIARIA

4.54.- Las plazas de aparcamiento deben de ser las señaladas en los polígonos definidos en la Memoria de este documento, sin perjuicio del cumplimiento del Decreto 3.787/70 de 19 de diciembre de Requisitos mínimos de infraestructura turística en lo que se refiere a aparcamientos.

TIPO VEHÍCULO	SUPERFICIE UNITARIA (m2)
Turismo en zona	20
Turismo en línea	15
Motocicletas	2
Autobuses	30

4.55.- Asimismo, deberá contener un Estudio de regulación y ordenación del tráfico, así como señalizaciones viarias en consonancia con el citado estudio.

4.56.- Para el cálculo de las obras de pavimentación, se tendrán en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firme necesarias como el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las vías de que se trate para lo que se actuará de acuerdo con la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas.

4.57.- El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos.

Serán obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes hasta alcanzar el 90% del Proctor Modificado.

4.58.- Donde sea preciso, se establecerán sub-bases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento.

Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instalarán puntos de recogida de aguas pluviales.

4.59.- Los taludes de los desmontes necesarios para las vías tendrán su pie convenientemente alejado de la plataforma de la vía y su pendiente será función de la naturaleza del terreno. Las pendientes adoptadas deberán ser debidamente justificadas.

4.60.- Los escombros y materiales procedentes de excavación, desmontes o demoliciones, deberán ser transportados a vertederos de tierra debidamente autorizados por el Ayuntamiento, para lo cual, en la licencia de obra se indicará al promotor, el vertedero de tierra a utilizar y el itinerario a seguir por los vehículos, pudiendo, si el Ayuntamiento lo estima oportuno, exigir una fianza para responder de la posible reparación o reposición de los pavimentos y servicios urbanos, de parte o de todo el itinerario.

4.61.- Los muros de contención de terraplenes y zonas ajardinadas deberán ser de paramento exterior con piedra vista de la zona.

4.62.- Conservación de la Urbanización

En consonancia con lo previsto en el artículo 68 del Reglamento de Gestión Urbanística, los propietarios de terrenos comprendidos en los polígonos de S.A.U., tendrán que integrarse obligatoriamente en una Entidad de Conservación, quedando sujetos al deber de conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos. La duración de la Entidad de Conservación será indefinida, y no fenece aún cuando se produzca la recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones, previstas en el artículo 180 del Reglamento de Gestión.

En tal sentido los Planes parciales para el desarrollo de todos los polígonos de S.A.U., contenidos en las presentes Normas, recogerán la obligatoriedad por todos los propietarios de terrenos de pertenencia a la Entidad de Conservación y el deber de conservación y mantenimiento de las obras, dotaciones e instalaciones, con carácter indefinido.

CAPÍTULO 5: NORMAS EN SUELO URBANO

5.- NORMAS EN SUELO URBANO NORMAS GENERALES

5.1. Constituyen el suelo urbano, los terrenos que como tales han sido definidos en los documentos gráficos de las Normas Subsidiarias.

A partir de la aprobación de estas Normas Subsidiarias, los terrenos pertenecientes a los Planes Parciales aprobados con anterioridad a la promulgación del Texto Refundido de la Ley del Suelo el día 2 de mayo de 1975 y que estas Normas someten a Revisión y Adaptación de planeamiento, a los efectos de aplicación de la Normativa urbanística, se regirán por lo dispuesto en el capítulo 4 referente al Suelo apto para urbanizar. Los Planes Parciales no sometidos a Revisión de Planeamiento se regularán por sus ordenanzas actuales, pero considerando sus viales de penetración y su enlace o intersección con los sistemas Gral., según el artículo 4.9 de esta Normativa.

A partir del plazo de UN AÑO de la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, se suspenderá el otorgamiento de licencias de obras en los mismos,

hasta que se halla ejecutado y se encuentran en servicio los viales de penetración.

5.2. Constituirán también suelo urbano aquellos terrenos que una vez ejecutadas las obras de urbanización de los correspondientes Planes Parciales, cuenten con la infraestructura urbana suficiente y sean así recibidos por el Ayuntamiento, quedando su aprovechamiento regulado por sus propias ordenanzas.

5.3. Las actuaciones de ordenación previstas en el suelo urbano son los Planes Parciales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle.

5.4. Los Planes Especiales de Reforma Interior se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 22 y 23 de la Ley del Suelo y los artículos 83, 84 y 85 del Reglamento de Planeamiento.

Las reservas mínimas de terreno para la completación de dotaciones en el suelo urbano serán las previstas en el anejo al Reglamento de Planeamiento.

En las zonas próximas a suelo a proteger se dejarán una franja mínima de 50 m. de suelo libre de edificación de cualquier tipo.

No se podrán conceder licencias para cualquier tipo de actuación hasta que no se aprueben los correspondientes PERI y se establezcan los correspondientes sistemas de gestión para su desarrollo en aquellas zonas obligadas a ello.

5.5. Las condiciones generales de uso y aprovechamiento para la realización de los Planes Especiales de Reforma interior que se precisan son:

- Uso: Residencial.
- Usos tolerados: Comercial, administrativo y pequeña industria.
- Altura máxima edificable: 3 plantas.
- Calzada:
- Doble sentido: 6 mts.
- Sentido único: 3,50 mts.
- Acera: 1,15 mts.
- Vial de Penetración: Según artículo 4.9 de las presentes Normas.

En el caso de que el uso sea fundamentalmente turístico, los P.E.R.I. a desarrollar se adaptarán a lo estipulado en el artículo 4.7 de este documento.

5.6.- Los Estudios de Detalles se regularán de acuerdo con el artículo 14 de la vigente Ley del Suelo y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

5.7.- Las zonas con Planes Parciales aprobados conforme a la Ley del suelo de 12 de mayo de 1956, sin comenzar su ejecución deberán adaptarse a las condiciones establecidas en la vigente Ley del Suelo, y a las presentes Normas, en el plazo máximo de OCHO MESES a partir de la aprobación definitiva de este Documento. El incumplimiento del citado plazo para la adaptación determinará que las mismas pasan a calificarse como SUELO NO URBANIZABLE.

5.8.- Las zonas con Plan Parcial en ejecución y aprobadas conforme a la Ley del suelo de 12 de mayo de 1956, que hallan incumplido el Plan de Etapas establecido pasará a ser ZONA APTA PARA URBANIZAR y deberá adoptarse a la vigente Ley del suelo con las condiciones especificadas en el apartado anterior.

5.9.- Para las instalaciones de lugares de acampadas permanente (camping) se estará a lo establecido en la Normativa específica vigente (Real Decreto 2.545/1982, de 27 de agosto del Ministerio de Transporte y Turismo) Véase Suelo Rústico.

5.9.- (Bis) El perímetro del suelo urbano como regla general, tendrá la consideración de alineación oficial de la calle, llevándose a consulta previa al Ayuntamiento en los casos de parcelas situadas en los bordes. Idéntica consideración se le dará a las parcelas que den a cauces públicos y que estén incluidas en la delimitación de suelo urbano, sin perjuicio de otras Normas de Ordenanzas establecidas que pudieran serles de aplicación.

CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

5.10.- DEFINICIONES Y NORMAS

En defecto o complemento de las que en la presente Norma se establezcan, las definiciones o interpretaciones de los términos empleados serán fijados por el Ayuntamiento de Mogán, y en todo caso por la Consejería de Política Territorial.

a) Superficie cubierta: Superficie comprendida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas, cualquiera que sea su función o destino.

b) Superficie construida: Suma de la superficie cubierta de cada una de las plantas, incluyendo altillos, entreplantas, etc.

c) Superficie útil: La construida deduciendo la superficie ocupada por muros y tabiques.

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

La superficie de ocupación de un cuerpo volado se contabilizará en su totalidad si es cerrado; y solamente el 50% de la de aquellos que sean abiertos, sea su uso privado o sujeto a servidumbre de paso.

La ocupación se expresará en porcentaje sobre la superficie total del solar.

e) Fachada mínima: La longitud mínima de fachada en la vía pública queda establecida en 9 mts. (con excepción de solares con superficie inferior a 180 m² donde se fija como fachada mínima 6 mts.).

f) Parcela mínima: La superficie mínima que debe tener una parcela urbana queda establecida en 120 m². (ciento veinte metros cuadrados).

A efectos de parcelaciones y reparcelaciones deberán cumplirse las dimensiones mínimas establecidas en cuanto a fachada y parcela mínima.

g) Edificabilidad: Es el coeficiente que indica la cantidad de metros cúbicos o metros cuadrados que se pueden construir por metro cuadrado de la superficie de parcela.

Se expresa en m³/m² ó m²/m².

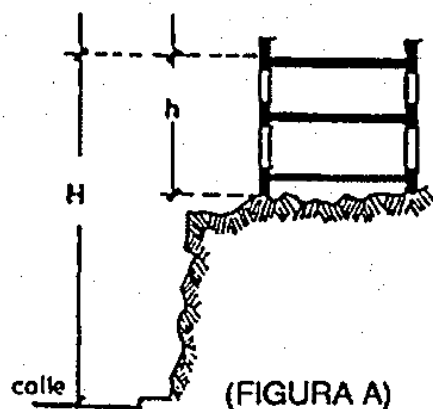
h) Altura de piso: Distancia vertical desde el nivel del suelo al nivel del techo.

i) Altura de la edificación: Distancia vertical desde el arranque de los muros de fachada sobre la rasante y la parte superior del forjado de la última planta.

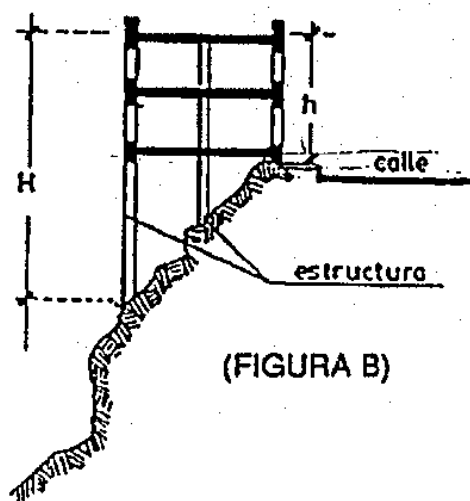
En el caso de fachadas en pendientes, la rasante se tomará en el punto medio de la fachada correspondiente, sin exceder de tramos de fachadas mayores de 20 m. en cuyo caso, se volverá a medir la altura máxima con el mismo criterio de los restantes tramos.

En el supuesto excepcional en que la configuración topográfica del terreno impida o dificulte considerablemente definir la altura de la edificación a partir de la rasante de la urbanización, se procederá a redactar un estudio de Detalle para fijar en cada caso las condiciones que deberá cumplir el edificio, fijando la altura legal así como la aparente de todo el conjunto y su adaptación al terreno en aras de los intereses generales de la urbanización, salvo que venga definido en el propio Plan.

Se procederá igualmente a redactar un Estudio de Detalles cuando las condiciones de la urbanización sean tales que la aplicación de las Ordenanzas pudiese dar lugar a que el edificio resultante no se acomode satisfactoriamente al terreno dando lugar a una ruptura del paisaje.



H = Altura aparente
h = Altura legal



Las cubiertas inclinadas o tejados, sean estas ejecutadas con tabiquería o con cielo raso inclinado, no se permitirán pendientes superiores a 30°, limitándose en éste como las cumbres a una altura de 2 mts. sobre la máxima pendiente.

j) Volumen construido: Suma de los productos de la superficie de cada una de las plantas por la altura de la misma, medida a nivel de suelo a nivel de suelo o cubierta, según los casos. A efectos de estas Ordenanzas no se computará el volumen ocupado por sótanos y semisótanos.

k) Alineación oficial de calles: Límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad pública ó privaba.

l) Alineación de fachada: Límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones.

m) Alineación interior: Límite de la profundidad máxima de los edificios.

n) Densidad de vivienda: Número máximo de unidades de vivienda/Ha. neta o bruta.

o) Sótanos.

Se consideran sótano todo volumen estanco enterrado sin fachada en todo su perímetro. Por tanto, no se considera como sótano, en solares con pendiente, los locales que aunque estén por debajo de la acera o rasante tengan alguna fachada libre sea abierta o cerrada computándose en este caso como volumen por encima de la rasante.

En aquellas actuaciones en que la edificación útil no cubra el aprovechamiento máximo que le asigne el Plan, se podrá realizar una planta enterrada con algún paramento libre, siempre y cuando se destine a garaje, -trasteros e instalaciones, contabilizándose en este caso, como superficie y volumen construido, el 50% del mismo.

Deberán respetarse en todo caso, las separaciones a linderos.

p) Semisótanos.

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

q) Rasantes.

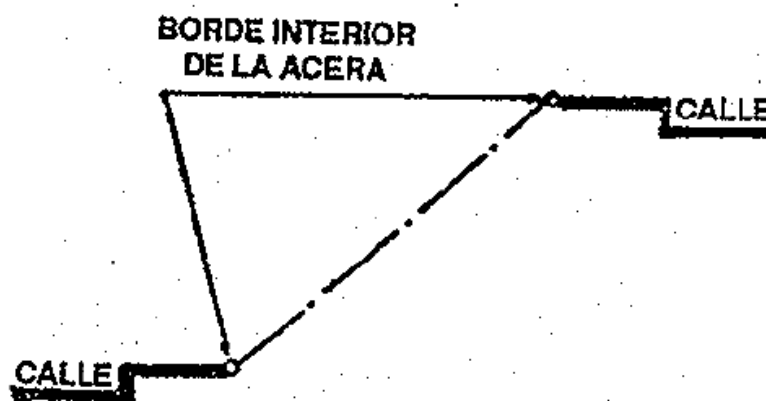
Se tomará siempre como rasante la línea del borde interior de la acera vinculada a la parcela. En los casos siguientes, se consideran las rasantes de la siguiente forma:

1 - Caso de dos calles a distinto nivel:

Se tomará como rasante la línea que une los dos bordes interiores de las aceras.

Cuando una parcela tenga frente a dos calles o espacios abiertos (plaza) el número máximo de plantas que podrán levantarse en cada calle vendrá dado en formación de la ordenanza particular de la misma cuando existe o de la ordenanza General de la manzana, o sector, estableciéndose en el eje de la parcela el límite de las alturas máximas permitidas.

En actuaciones singulares se podrán establecer sótanos y semisótanos respecto la calle situada a nivel superior sin que en ningún caso se sobrepasen las máximas alturas permitidas.

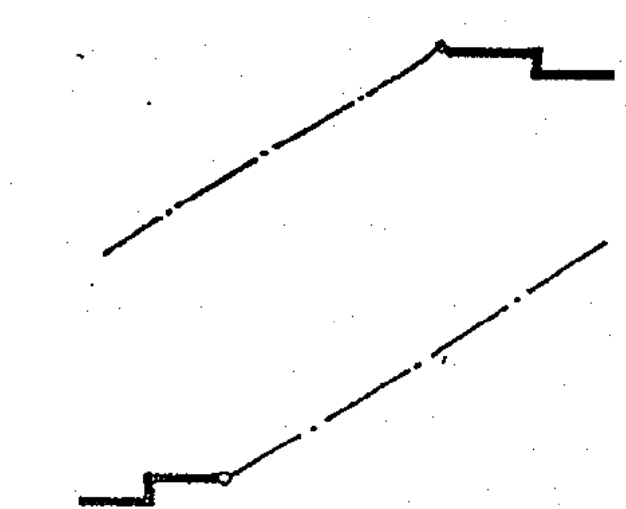


2.- Caso de una sola calle en el borde superior del solar:

Se tomará como rasante el borde interior de la acera.

3.- Caso de una sola calle en el borde inferior del solar.

Se tomará como rasante el borde interior de la acera.



r) Vuelos y miradores: Cuerpos salientes respecto a la alineación de fachada cuya anchura se regula en función del ancho de la calle. Cuando en una zona sean de aplicación distintas limitaciones de las condiciones de volumen, prevalecerá la que imponga el aprovechamiento mínimo.

s) Edificios escalonados: Están constituidos por aquellos edificios en que cada planta presente su fachada retranqueada, con respecto a la de la inmediata inferior de manera que la construcción se adapta a la topología natural del terreno. Por tanto no se considera edificio escalonado aquel que presentando una sección trapezoidal, triangular o asimilable se ejecute al margen del perfil natural del terreno, computándose su altura como si se tratase de un edificio vertical.

En los edificios escalonados se determinará el máximo número de plantas que debe atravesar cualquier línea vertical que atraviere la edificación, así como la altura máxima de la edificación y el máximo volumen construido.

En todo caso en edificios escalonados, la superficie máxima de ocupación, definida en el apartado d) no podrá superar el 60% de la superficie total de la parcela.

t) Piscinas: En complemento a la Orden de 31 de mayo de 1961, relativa a las Piscinas Públicas, se establece las siguientes condiciones que deberán contemplarse obligatoriamente a todos los proyectos:

1º La superficie útil de las piscinas estará en función de la densidad del complejo estableciéndose un coeficiente mínimo de 0,5 m²/habitante, medidas en proyección horizontal. La superficie útil mínima en cualquier caso no podrá ser superior a 25 m².

A efectos de dimensionamiento se podrá suscribir en todos los casos una circunferencia de 4 metros de diámetro.

2º) La distancia máxima desde la puerta de un apartamento a la piscina queda establecida en 100 mts.

De recorrido recto, y directo.

En recorridos ruinosos o quebrados se trazará una línea que una el c. de g. de la piscina en el acceso al apartamento no admitiéndose desviaciones superiores a 15 grados.

3º) Deberá ser posible su contemplación directa de la piscina desde los apartamentos o terrazas individuales asignadas o ellas en un porcentaje de estos no inferior en ningún caso al 50%.

u) Dotaciones comerciales: En parcelas donde se ubican complejos destinados a explotación turística, se autoriza la ubicación de módulos comerciales, con destino exclusivamente a servicios propios del complejo, (tales como

minibar, minimercado, peluquería, boutique o similar), hasta una superficie máxima del 7% de la superficie total construida permitida.

v) Áticos: En los casos de edificaciones con ático, y en el supuesto de que la escalera se desarrolle en fachada, la losa de la escalera partirá de una altura de 1,00 m. en antepecho y con una pendiente de 36,87%. Asimismo, en las zonas de retranqueo no se permitirá ningún elemento decorativo fijo (pérgolas, marquesinas, etc.).

Los remates de las cubiertas, así como los cerramientos de las zonas aprovechables de la azotea, tendrán que estar dentro del gálibo de 30% a partir de la línea de fachada del ático y con una altura máxima de 2 metros.

w) Edificaciones independientes en una misma parcela: 1) cuando en una misma parcela de topografía acusada, en que la pendiente del terreno permita proyectar edificaciones independientes apoyadas en el terreno, entendiendo como tales aquellas edificaciones que presenten duplicidad e fachada estén conectadas entre sí o no, la separación vertical entre ellas deberá ser un 20% de la altura y como mínimo tres (3) metros. Dicha distancia vertical deberá ser tratada con aparejos rústicos o bien mediante talud ajardinado.

Como separación horizontal se adoptará la misma que la vertical.

2.- Cuando los edificios se desarrollen en un mismo nivel, la separación horizontal entre edificios debe ser de 2/3 de altura y como mínimo tres metros, midiéndose ésta entre los elementos más volados.

CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE

5.11.- Toda construcción ya esté destinada a vivienda, comercial o cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes.

Con carácter general se permite el empleo de conductos de ventilación, tipo Shunt, para cuartos de baño, aseos, despensas y escalera. Tales conductos se encontrarán comunicados con el exterior por su parte superior e inferior. Se permite el empleo de escaleras interiores en edificios hasta 3 plantas. La iluminación será cenital mediante linternas o claraboyas con una superficie de 1/3 de la caja de escalera. El ancho mínimo de los tiros y del hueco central será de un metro.

CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

5.12.- Las edificaciones deberán estar de acuerdo con el entorno urbano que las rodea.

La composición arquitectónica será libre;

Por encima de la altura estipulada sólo se permitirá cajas de escalera, casetones de ascensores, depósitos de agua con cerramientos de celosía, con una altura máxima total sobre el último forjado permitido de 2,80 m.

Estos volúmenes han de estar tratados en conjunción con el general del edificio.

Es obligatorio la instalación de antenas colectivas en edificios a partir de dos viviendas.

Es obligatorio el uso de enfoscado y pintura blanca en las paredes medianeras que queden a la vista.

Se prohíbe el uso de los prefabricados de fibrocemento como elementos de cubrición.

Cuando se utilicen energías alternativas como la solar o eólica, deberán armonizar con el edificio, de lo contrario serán desechadas.

En lo relativo a balcones, se seguirá el tipo de construcción tradicional de la zona.

5.13.- Los espacios libres en el interior de las parcelas deberán tratarse adecuadamente por medio de jardinería y terrazas. La jardinería debe orientarse hacia las especies características de la localidad. Será condición indispensable a efectos de la obtención de la licencia de edificación el presentar un plano de jardinería. La superficie no edificada de la parcela deberá tener como mínimo un 30% ajardinado, con la obligación de plantar en dichos ajardinamientos una especie de porte medio por cada 50 m².

Los muros de cerca y todos aquellos que queden a la vista deberán ser tratados con piedra natural de la zona.

5.14.- CONDICIONES GENERALES DE USO

Definiciones.

En defecto o complemento de las que en la presente se establezcan, las definiciones e interpretaciones de los términos empleados serán fijados por el Ayuntamiento

de Mogán y en todo caso por la Consejería de Política Territorial.

5.14.1.- Uso de la edificación.

Los usos a considerar en la edificación dentro del ámbito de la presente Norma, se clasifican en grupos que corresponde a:

1º Residencial.

2º Turístico.

3º Industrial.

4º Dotaciones.

5.14.2.- Uso Residencial.

En el uso residencial se consideran las categorías siguientes:

1º Edificaciones unifamiliares.

2º Edificaciones plurifamiliares.

5.14.3.- Uso turístico.-

Los establecimientos turísticos se clasificarán en los siguientes grupos:

1º Hoteles.

2º Apartamentos.

3º Pensiones.

Definiciones.- Se entiende por:

A) Hotel: El establecimiento comercial que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamientos con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría, ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento y reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en el D. 149/1986 de 9 de octubre, de Ordenación Hotelera.

Hotel apartamento: El establecimiento comercial en el que además de concurrir las condiciones indicadas para los Hoteles del párrafo precedente, se caracteriza porque cada unidad alojativa de que dispone está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, preparación y consumo de alimentos fríos y calientes.

B) Apartamentos: Se entiende por apartamento, la edificación adosada y dispuesta verticalmente - con escalonamiento o sin él, de manera tal que una vertical sobre el terreno edificado puedan establecerse varias unidades independientes para distintos usuarios, conllevando la utilización de una serie de servicios comunes, tales como escalera, ascensores, entrada e incluso recepción. El programa del mismo responde a uno o dos dormitorios, baño y salón con cocina incorporada o independiente con una superficie total mínima de 30 m². construido cerrados, diferenciándose de las viviendas, en el carácter temporal de aquellas, y en el sometimiento en una reglamentación específica que estas Normas hacen suya desde su vigencia.

Bungalows: Responde a tal concepto, la edificación aislada de una o dos plantas, destinada a residencia con una frecuencia vivencial determinada: (fin de semana, temporada de vacaciones, etc.) y donde cualquier vertical sobre el terreno edificado, solo intercepte espacio o niveles de dominio del mismo usuario o propietario, disfrutando además de un mínimo de suelo privado destinado a jardín.

Chalet: Implica mayor superficie que el bungalow y lleva consigo la idea de habitat aislado para una familia.- Solo se diferencia del bungalow, en el tamaño y en programa más completo del chalet, frente al de bungalow.

C) Pensión: El establecimiento hotelero que se explota en un inmueble compartido con otros, siendo de utilización común los ascensores, escaleras y demás dotaciones que pudiera haber en el edificio y cualesquiera otros establecimientos alojativos que no alcancen las condiciones mínimas para ser calificados dentro del grupo primero.

5.14.4.- Uso Industrial.-

A los efectos de estas Normas se entiende por ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, los destinados a dotación o elaboración de primeras materias y otros productos mediante el empleo de energía para su inmediato uso o ulterior transformación. Asimismo se consideran como tales, los destinados a almacenamiento de aquellos productos o materias.

A los efectos de ubicación de industrias con arreglo a sus características se establecen las siguientes categorías:

1º.- Industria artesana o sin molestia para la residencia: Se caracteriza esta industria por constituir laboratorios

o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.

2º.- Industrias compatible con la residencia: Comprende talleres o pequeñas industrias que producen algunas molestias tolerables en mayor o menor grado, pero permisible según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimientos de gases, polvo y olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro ni tampoco acumulaciones de tráfico.

Comprende también los garajes de uso colectivo y almacenes con las mismas limitaciones fijadas para la industria.

3º.- Industria incómoda, admitida contigua a la residencia: Industrias que presenten incomodidades para las viviendas colindantes, pero puedan ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existentes no justifique limitaciones más rigurosas, excluyendo las nocivas o peligrosas y la utilización de elementos estructurales que puedan afear la ordenación estética de la zona correspondiente.

4º.- Industria incompatible con la residencia: Es la industria propiamente dicha sin limitaciones de superficie potencia ni características industriales. Se admite con exclusión de la nociva o peligrosa.

5.14.5.- Dotaciones.

En sus aspectos más importantes se clasifica en los siguientes grupos:

1º Social: Abarca toda clase de locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación entre los individuos, comprendiendo por tanto, café, restaurantes, salones de baile, teatros, cines y similares.

2º Religiosos: Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

3º Cultural: Incluye los edificios destinados a la enseñanza en todos sus grados, tanto de carácter oficial, cuanto particular y al mismo tiempo, los que puedan destinarse a museos, bibliotecas y salas de conferencias.

4º Deportivo: En él se clasifican 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.

5º Sanitario: Se consideran en el mismo los edificios destinados a Hospitales, Asilos, Clínicas, Dispensarios, Consultorios y Locales similares.

6º Administrativo: Incluye los edificios y locales destinados a la ubicación de oficinas de administración, tanto públicas como privadas.

Del mismo modo aquellos locales que encierran cualquiera de los servicios públicos, como teléfonos, correos y telégrafos, etc., siempre dentro de margen de compatibilidades.

7º Comercial: Se incluye en esta categoría aquellos locales o edificios destinados a la transacción comercial de mercancías y aparatos de consumo, en régimen de alquiler o venta, tales como boutiques, casa de alquiler de vehículos a motor, bazares, supermercados, centros comerciales, etc.

Para la obtención del permiso de construcción o habilitación de edificios comprendidos en estos grupos, se tendrá en cuenta su importancia, características especiales con respecto al lugar del emplazamiento elegido, carácter de la zona y molestias o acumulación de tráfico que puedan producir.

5.14.6.- Incompatibilidades de uso.

Las incompatibilidades entre usos diferentes, se presentan tanto si éstas coexisten en el mismo edificio, cuanto si radican en edificios distintos, siempre que por su proximidad puedan dar lugar a situaciones de peligro o desorden urbano y estético que es preciso evitar.

5.14.7.- Grados de compatibilidad y tolerancia.

Se establecen de acuerdo con las situaciones relativas entre los usos, (ver cuadro número 1 anexo) y las determinaciones específicas de uso de cada área.

Leyenda

A.- Tolerancia total.

B.- Tolerancia parcial supeditada a una localización parcial dentro del mismo inmueble y según categoría dentro del uso.

C- Tolerancia parcial supeditada a una localización en edificios contiguo y según categoría dentro del uso (superficie, decibelios, potencia y afección de vías públicas o privadas).

D.- Tolerancia parcial supeditada a una localización en edificios aislados y según categoría dentro del uso.

E.- Intolerancia total o exclusión total de usos.

F.- No se considera la tolerancia.

El orden de prioridad de incompatibilidades de uso se considera de A hasta E y en este orden; de tal forma que si entre dos usos, se considera una A, por ejemplo, automáticamente quedan contempladas el resto de las situaciones que puedan dar lugar a compatibilidades, es decir las situaciones B, C, y D, y así sucesivamente.

La situación F se corresponde con casos no especificados que pudieran dar lugar a compatibilidad o exclusión total, según se determine en cada caso por el Planeamiento.

“CUADRO NÚMERO 1”

[illegible]

VIVIENDA (a)

5.15.- Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete con ducha. Estas condiciones podrán dejar de cumplirse siempre que, construida la vivienda en edificio colectivo, se le dote de servicios comunes domésticos: consejería, limpieza, recogida de basuras, cafeterías, etc. de acuerdo con la definición de apartamento.

Como dimensiones básicas mínimas se establecen las que contempla la normativa, exigidas por la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, salvo en las siguientes:

Altura libre mínima: 2,50 m.

Ancho mínimo de escalera: 0,90 m.

A efectos del cálculo de densidad se considera que el número mínimo de habitantes de un apartamento es de dos personas.

5.16.- Los patios se clasificarán en dos grupos:

Patios interiores o cerrados.

Patios abiertos a vía pública, a patio de manzana o a vía pública y patio de manzana.

Dimensionado de patios interiores. Las dimensiones de los patios interiores serán tales que las luces rectas de los locales habitables sean al menos un cuarto de la altura del muro fronterizo contadas desde el nivel del suelo de habitaciones o locales de trabajo hasta su coronación o altura máxima posible si algún muro es de otra propiedad.

Se entiende por luces rectas la longitud de la perpendicular al paramento exterior del muro medida sobre el eje del hueco hasta el muro más próximo.

Cuando las luces rectas sobrepasen la longitud mínima establecida, por cada metro de exceso se podrá disminuir treinta centímetros del diámetro del círculo inscribible hasta el límite de un quinto. En cualquier caso el diámetro del círculo inscribible no será menor de tres metros. En las escaleras que den a patios las luces rectas serán como mínimo de tres metros.

Dimensiones de los patios abiertos:

Los patios abiertos a fachadas o a patios de manzana tendrán un frente mínimo de 6 metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de ocho metros.

Dimensiones de patios mancomunados:

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse como derecho real de servidumbre sobre el solar, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

- Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2,25 metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros al muro de separación sólo excederá en un metro a la rasante del patio más alto.

5.17.- Entrantes y salientes y vuelos:

Se consienten por encima de la planta baja y siempre a más de 3,50 metros sobre la calle.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que se resuelvan los problemas de las medianerías contiguas que queden al descubierto, que se tratará en armonía de materiales e importancia con las fachadas de las casas contiguas y de la propia.

Se consienten terrazas entrantes con profundidad máxima de dos metros, los salientes y vuelos a partir de la alineación oficial se atenderán a las normas siguientes:

Cuerpos volados:

La longitud del cuerpo volado habitable no será superior nunca al 75% de la longitud total de la fachada y estará obligado a dejar una distancia libre desde los extremos de la fachada igual a la dimensión del saliente, tal y como se expresa en la figura 5.1. La proporción de la longitud cerrada del cuerpo volado no será mayor del 50% de la fachada.

Dimensión de los salientes:

La dimensión del saliente será como máximo de 1/10 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, no permitiéndose ningún tipo de volados habitables, en viales de menos de 6 metros.

COMERCIO

5.18.- El uso comercial se clasifica en:

1.- Edificios comerciales en los que el uso comercial ocupa más del 60% de la superficie total construida.

2.- Locales comerciales en edificación independiente y con este uso exclusivo en todo su volumen.

3.- Locales comerciales en primer sótano, planta baja y primera.

4.- Locales comerciales sólo en planta baja con tolerancia de almacén en sótano.

5.- Locales comerciales en pasajes o galerías comerciales y en mercados.

5.19.- Las condiciones que deberán reunir los locales comerciales son:

Los comercios que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea como mínimo del 15 por ciento de la planta de sótano.

Los comercios que se establezcan en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda, que deje una meseta de un metro de ancho como mínimo, a nivel del batiente. La altura de la puerta de entrada hasta la línea inferior del dintel tendrá una dimensión mínima de dos metros y la altura libre del local no será inferior a tres metros.

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 la Ordenanza.

Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cómoda cuyo ancho será superior a 1,50 metros.

Los locales comerciales podrán establecer entreplantas voladas que no podrán ocupar más del 50% de la superficie del local en planta y la altura mínima libre por encima y por debajo de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,30 metros.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, cajas de escalera de viviendas ni portal. Se comunicarán por medio de habitación o paso intermedio, y la puerta de salida será incombustible e inalterable al fuego.

Los cuartos de aseo para el personal de servicio, no tendrán comunicación directa con el local de venta y están diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete, un lavabo y una ducha para cada 10 empleados o fracción.

Para las necesidades de la clientela en los locales definidos en los apartados primero, segundo y tercero, dispondrán, así mismo de los correspondientes cuartos de aseo.

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. Tanto en uno como en otro caso, si el Ayuntamiento lo estimase oportuno, instalarán dispositivos que permitan efectuar la renovación de aire preciso.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

Dispondrán de los aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad señalen las Normativas correspondientes.

Los sótanos de locales comerciales, como cualquier construcción bajo rasante, deberán ser estancos.

Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y con características acústicas,

tales que al exterior no lleguen niveles de ruido superior a 30 decibelios.

5.20.- Letreros y luminosos: Estos no podrán sobresalir más de 0,50 m. de la alineación de fachada, ni estar a una altura menor de 3,00 m., ver figura 5.1.

OFICINAS

5.21.- Las oficinas se clasifican en las siguientes categorías:

- Edificios de oficinas en todo su volumen.
- Edificios con oficinas en varias de sus plantas, siendo el resto de otro uso.
- Edificios con oficinas en planta baja.

5.22.- Las oficinas cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda.

GUARDERÍA.-

5.23.- Las condiciones higiénico-sanitarias para guarderías serán las definidas en el artículo 5.11.

Las condiciones de volumen serán las especificadas de cada zona.

CENTROS RELIGIOSOS.-

5.24.- Las condiciones higiénicas sanitarias para centros religiosos serán las definidas en el artículo 5.11. Las condiciones de volumen serán las especificadas en cada zona.

ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.-

5.25.- Tanto los espectáculos en edificios cubiertos como al aire libre (parques de atracciones, verbenas, etc.) cumplirán el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

5.26.- Las salas de reunión, de cualquier categoría y tamaño se regirán por las especificaciones del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y demás Normativa al respecto.

5.27.- En las normas de volumen y edificación, los locales de espectáculos y las salas de reunión se atenderán a las especificaciones de la zona en que se ubiquen.

CULTURAL.-

5.28.- Las edificaciones para uso cultural se localizarán en terrenos reservados para equipamiento público, procurando construcciones unitarias de tipo singular. Las condiciones de volumen serán las de cada zona particular que se enclave el edificio cultural.

SANITARIO.-

5.29.- La construcción de clínicas, dispensarios, puestos de socorro, ambulatorios, etc., necesitarán de un estudio específico para su implantación de acuerdo con las características particulares de silencio ambiental, reserva para entrada de ambulancias, policía sanitaria, etc.

Las condiciones de volumen serán las fijadas para cada zona.

ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.-

5.30.- El número de plazas no podrá exceder del correspondiente a una plaza por cada 20 m², a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia. La solicitud de vado deba ser para un mínimo de 2 plazas.

5.31.- La altura libre de garajes no podrá ser menos de 2 metros.

5.32.- Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados no necesitarán disposiciones especiales para su acceso, pudiendo utilizar el portal del inmueble cuando el garaje-aparcamiento sea para uso exclusivo de los usuarios del edificio en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de tres metros. La puerta de comunicación con el portal estará retranqueada como mínimo un metro con respecto a la salida del mismo de la caja de la escalera y a una distancia de la línea de fachada de cinco metros.

Los garajes-aparcamientos hasta 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso.

5.33.- La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción no superior al 0,1 por 100 en volumen de óxido de carbono, ajustándose en todo caso a la normativa vigente.

5.34.- Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios ajustados a la Normativa vigente.

ZONAS LIBRES.-

5.35.- Usos previstos en zonas libres: Esparcimiento, plazas públicas e instalaciones para juegos infantiles.

5.36.- Usos tolerados en zonas libres: Cultural-recreativo como locales de exposición, museos, etc., menores de 500 m². Deportivo en recintos, inferiores a 500 m², incluida la edificación de servicio.

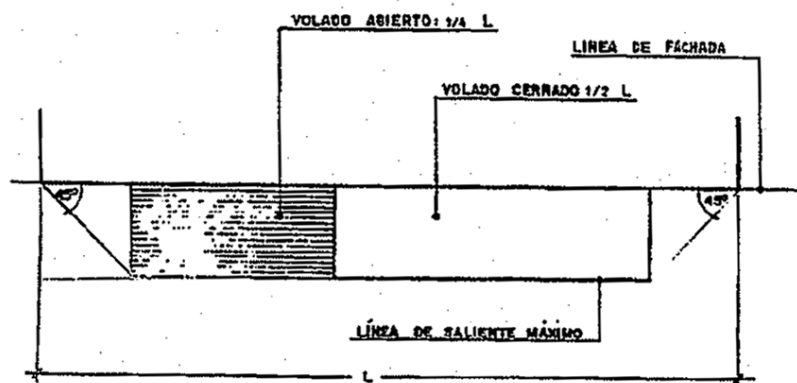
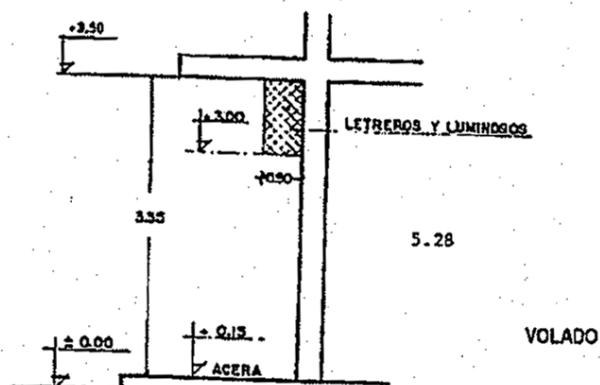
Las edificaciones para los usos tolerados no tendrán más que una planta que no sobrepasará los 5 m. de altura.

5.37.- Usos prohibidos en zonas libres: Todos los no especificados en los dos artículos anteriores.

5.38.- Será obligatoria la instalación de los servicios sanitarios mínimos indispensables para las zonas libres.

ZONAS DEPORTIVAS.-

5.39.- Las zonas deportivas cumplirán las condiciones constructivas higiénicas y sanitarias que fijan la Legislación Vigente.



**APROVECHAMIENTO DE VOLUMENES
ABIERTOS Y CERRADOS DE LOS
CUERPOS VOLADOS.-**

VOLUMEN SUBORDINADO DE: MOGAN	CONDICIONES SOBRE ALTURA Y VOLADOS EN ZONAS URBANAS	
	ESCALA 1:50	5.1

CAPÍTULO 6.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN SUELO URBANO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

6.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN SUELO URBANO

1.- CASAS DE VENEGUERA.-

ORDENANZA ZONA I.

- Uso: Residual.
- Altura: 2 plantas.
- Retranqueos: 3 mts. a los laterales.
4 mts. al frente en planta baja.
7 mts, en planta alta.
- Ancho mínimo de la parcela: 15 mts.
- Cubierta de tejas en un 100%.

ORDENANZA ZONA II.

- Uso: Residencial.
- Altura: 2 plantas.
- Altura sobre rasante: 1 planta.
- Retranqueos: 3 mts. a los laterales y 3 mts. en el fondo en p. alta.
4 mts. al frente.
- Cubierta de teja en un 100%.
- Se tratará la fachada posterior como la principal.
- Ancho mínimo parcela: 15 mts.

ORDENANZA ZONA III.

- Uso: Residencial con tolerancia comercial en planta baja.
- Altura: 2 plantas.
- Ocupación: 100%.

- No se permiten retranqueos.

- Las medianeras al descubierto han de tratarse como fachada.

ORDENANZA ZONA IV.

Para esta zona se tendrá que redactar un Plan Especial de Protección.

- Superficie: La delimitada en el documento, que abarca 0,96 Has.
- Uso: Residencial.
- Usos permitidos: Culturales y sociales.
- Densidad máx.: 40 viv./ha.
- Edificabilidad: 0,4 m²/m².
- Reservas obligatorias: Plaza-parque: 0,20 Has. en la situación estipulada.

Número de aparcamiento: 30 plazas.

- Condicionantes: Conservación y consolidación de los edificios existentes.

Carácter de la edificación existente.

Adecuación al juego volumétrico de este conjunto.

ORDENANZA ZONA V.

Edificación: Aislada en el interior de la parcela.

Uso: Escolar.

Altura: 3 plantas.

Ocupación: 30%.

Retranqueo: 4m. a linderos.

ORDENANZA ZONA VI.

Uso: Deportivo.

Edificación: Aislada en el interior de la parcela.

Altura: 1 planta.

Volumen: 0,03 m²/m².

2.- LA VISTILLA.-

ORDENANZA ZONA I.

- Uso: Residencial.
- Usos tolerados: Comercial y administrativo en planta baja.

- Altura sobre rasante: 2 plantas.

- Altura bajo rasante: 1 planta.

- Retranqueo: 3 mts. a los laterales y fondo.

14,75 mts. del eje de la carretera en P. Baja y Sótano.

3 mts. en planta alta a fachada y fondo.

- Ancho mínimo de parcela: 14 mts.

- Parcela mínima: 400 m2.

- Cubierta: 100% en teja.

ORDENANZA ZONA II.

- Uso: Residencial con tolerancia comercial en P. baja.

- Altura sobre rasante: 2 plantas y ático.

- Ocupación: 100% en planta baja.

- Retranqueos: 14,75 del eje de la carretera en P. baja.

17,75 del eje de la carretera en P. alta.

20,75 del eje de la carretera en ático.

- Cubierta: 100% en teja.

ORDENANZA ZONA III.

- Uso: Residencial.

- Altura sobre rasante: 2 plantas.

- Ocupación: 100% en planta baja.

80% en planta alta.

- Retranqueos: 3 mts. en planta alta a fachadas.

ORDENANZA ZONA IV.

- Uso: Deportivo.

- Usos tolerados: Comercial, social y admto. con una superficie máxima de 300 m2.

- Altura máx.: 1 planta.

- Ocupación: 40% en un solo volumen aislado en el interior de la parcela.

ORDENANZA ZONA V.

- Uso: Socio cultural.

- Uso tolerado: Sanitario.

- Altura: 2 plantas sobre rasante.

1 planta bajo rasante.

- Retranqueo: 3 metros a los laterales y fondo.

14,75 m. del eje de la ctra. en planta baja.

17,75 m. del eje de la ctra. en planta alta.

- Ancho mínimo de parcela: 12 mts.

- Parcela mínima: 400 m2.

- Cubierta: 100% en teja árabe.

* Es deseable que la actuación se realice en un volumen único.

ORDENANZA ZONA VI.

- Uso: Escolar.

- Usos tolerados: Socio-cultural.

- Altura: 2 plantas y ático.

- Retranqueo: 4 metros a lindero.

14,75 mts. a eje de la carretera.

3 metros a fachada principal en P. alta.

- Cubierta: 100% en teja.

La parcela situada por encima de la calle, tendrá Ordenanza similar a la zona III, y se permitirá conectar

la edificación con la parcela inferior, sobre la calle, con un gálibo mínimo de 3,50 metros.

3.- MOGÁN.-

ORDENANZA ZONA I.

- Tipo de edificación: Entre medianeras.
- Uso: Residencial.
- Usos tolerados: Comercial y oficinas en planta baja.
- Altura: 2 plantas sobre rasante.
- Retranqueos: 6 mts. al eje de la carretera.

- Las edificaciones que tengan frontis al Camino Real, podrán alcanzar 3 plantas con un mínimo de 3 mts. de escalonamiento entre ellas.

ORDENANZA ZONA II.

- Uso: Residencial.
- Usos tolerados: Comercial y administrativo en P. baja.

- Alturas: 2 plantas sobre rasante.

1 planta bajo rasante.

- Retranqueos: 3 mts. a los laterales y fondo.

14,75 al eje de la carretera.

3 mts. en planta alta a fachada y fondo.

- Ancho mínimo de parcela: 14 mts.
- Parcela mínima: 400 m².
- Cubierta: 100% de teja.

ORDENANZA III.

- Edificación: Entre medianeras.
- Uso: Administrativo.
- Usos tolerados: Residencial.
- Alturas: 3 plantas.
- Ocupación: 100%.

ORDENANZA ZONA IV.

- Edificación entre medianeras.
- Uso: Residencial.
- Usos tolerados: Comercial, administrativo y sanitario.
- Altura: 2 plantas y ático.
- Ocupación: 100% en planta baja.
- Retranqueos: 3 m. a fachada en ático.

ORDENANZA ZONA V.

- Edificación: Entre medianeras.
- Usos: Residencial.
- Usos tolerados: Comercial y administrativo.
- Altura: 3 plantas.
- Retranqueos: 3 mts. a fachada en planta última.
- Ocupación: 100% en planta baja.
80% en planta primera.

Las parcelas lindantes con la calle de acceso al cementerio, deberán retranquearse ocho metros, al objeto de la canalización del Barranco del Culato.

ORDENANZA ZONA VI.

- Edificación: Entre medianeras.
- Uso: Residencial.
- Usos tolerados: Comercial y talleres con potencias menores a 5 C.V. en planta baja.
- Altura sobre rasante: 2 plantas.
- Ocupación: 100% planta baja.
- Retranqueos: 14,75 mts. al eje de la carretera en P. baja.
17,75 mts. al eje de la carretera en P. alta.
- Se obligará a disponer de aleros de teja en la cubierta de la fachada principal.

ORDENANZA ZONA VII.

- Edificación: Entre medianeras.
- Uso: Residencial.
- Usos tolerados: Comercial y administrativo en P. baja.

- Altura: 2 p. sobre rasante.

1 p. en semisótano hacia el barranco.

- Ocupación: 100% en planta baja y semisótano. 80% en planta alta.

ORDENANZA ZONA VIII.

- Edificación: Aislada en el interior de la parcela.
- Uso: Deportivo.
- Altura: 1 planta.
- Ocupación: 10%.
- Volumen: 0,03 m²/m².

ORDENANZA ZONA IX.

- Edificación: Aislada en el interior de las parcelas.
- Uso: Escolar.
- Altura: 3 plantas.
- Ocupación: 30%.
- Retranqueos: 4 mts. a linderos.

ZONA OBJETO DE PERI.-

Retranqueo: De 6 mts. en calle San José.

La previsión de dotaciones en el ámbito del PERI se definirá como si de una entidad integrada se tratase, por similitud con el resto del suelo urbano.

Densidad: 260 habitantes/Ha.

4.- MOLINO DE VIENTO.-**ORDENANZA.-**

- Uso: Residencial.
- Usos permitidos: Comercial en planta baja.
- Altura: 2 plantas sobre rasante.

- Retranqueos: 14,75 m. desde el eje de la carretera general.

- Parcela mínima: 150 m².

- Ancho mínimo de parcela: 8,00 m.

- Se desarrollará un Estudio de Detalle para definir alineaciones y rasantes.

5.- EL CERCADO.-**ORDENANZA ZONA I.**

- Uso: Residencial.
- Usos tolerados: Comercial en P. baja.
- Altura: 2 plantas.
- Retranqueos: 3 mts. a los laterales. 3 mts. al frente.

- Cubierta: 100% en teja.

- Ancho mínimo de parcela; 15 mts.

- Parcela mínima: 300 m².

ORDENANZA ZONA II.

- Uso: Residencial.
- Usos tolerados: Comercial, oficinas y talleres con potencia menores de 5 C.V. en P. baja.

- Altura: 2 p.

- Ocupación: 100% en planta baja.

- Retranqueos: 3 mts. En planta alta.

- Se obligará a disponer de aleros de teja en la cubierta de la fachada principal.

- Ancho mínimo de parcela: 9 mts.

ORDENANZA ZONA III.

- Uso: Residencial.
- Usos tolerados: Comercial, oficinas y talleres con potencias menores de 5 C.V. en planta baja.

- Altura: 2 p.
- Ocupación: 100% en planta baja.
- Retranqueos: 3 mts. en P. alta, a fachada y fondo.
- Ancho mínimo de parcela: 10 mts.
- Se obligará a disponer de aleros de teja en la cubierta de la fachada principal.

ORDENANZA ZONA IV.

- Uso: Actividades sociales y cultural.
- Usos permitidos: Deportivo, etc. (social, cultural y admto.).
- Ocupación: 80%.
- Altura máxima: 1 planta.
- Volumen: 3 m3/m2.
- Edificación exenta en el interior de la parcela.
- La zona afectada por esta parcela se ha de desarrollar como un proyecto único.
- Aparcamientos: 40 plazas.

ORDENANZA ZONA V.

- Edificación: Aislada en el interior de la parcela.
- Uso: Escolar.
- Altura: 3 plantas.
- Ocupación: 30%.
- Retranqueo: 4 m. a linderos.

6.- EL PLATERO.-

Al tratarse de un núcleo urbano preexistente, con un uso fundamentalmente turístico; se hace preciso la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, con las siguientes estipulaciones generales:

- Usos: Residencial.
- Usos permitidos: Turístico.

- Densidad: 100hab./ha.
- Edificabilidad bruta: 0,25 m2/m2.
- Parcela mínima: 150 m2.
- Reserva zona verde: Según reglamento de planeamiento para zonas residenciales.
- Vial de penetración: Deberá cumplimentar el apartado 4.9 de esta Normativa. La intersección con la C-812 y el vial de penetración se ejecutará en los porcentajes correspondientes (densidad), entre el presente núcleo urbano y los polígonos 13 y 23 (El Platero y Morro del Gincho) de S.A.U. con ejecución Subsidiaria del primero en caso de descalificación de los S.A.U. A partir del plazo de UN AÑO de la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, se suspenderá el otorgamiento de licencias de obras en el núcleo urbano de El Platero, hasta que se halla ejecutado y esté en servicio lo anterior

- Para el desarrollo del PERI se redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización y la ejecución de dichas obras serán de cuenta exclusiva de la Comunidad de propietarios "El Platero", como asociación sustitutiva del primitivo promotor.

7.- ARGUINEGUÍN.-

ORDENANZA ZONA I.

1.1.- Zona residencial (R y RS).

- Uso: Residencial.
- Usos permitidos: Oficinas, comercial y hotelero.
- Usos no permitidos: Los restantes.
- Altura: 2 plantas y 7 m.
- Ocupación: 80%.
- Volumen: 5,5 m3/m2.
- Fondo Edificable: Libre, pero con tratamiento de las medianerías al descubierto.
- Fachada posterior: Esta se considera como fachada, por lo que hay que tratarla como tal.

1.2.- Verde recreativo (VR).

- Uso: Esparcimiento y recreo.

- Usos permitidos: Balnearios, instalaciones complementarias de playa, kiosko-bar-restaurant de superficie máx. 100 m².

- Usos no permitidos: Los restantes.

- Edificabilidad: 0,02 m²/m².

- Altura: 1 planta.

- Retranqueo: 10 m.

Nota: Se recomienda la ejecución de un proyecto único, que desarrolle la zona completa, incluyendo la ordenación de la playa.

1.3.- Verde deportivo (VD).

- Uso: Deportivo.

- Usos permitidos: Vivienda vigilante.

- Usos no permitidos: Los restantes.

- Volumen: 0,1 m³/m².

- Ocupación: 5%.

En el caso de querer establecer un edificio polideportivo en un volumen único, esto se hará con los siguientes condicionantes:

- Volumen: 4 m³/m².

- Ocupación: 55%.

No pudiéndose entonces realizar ninguna clase de volumen distinto.

Nota: Es preciso, previo a cualquier tipo de actuación en esta zona, realizar una ordenación básica mediante un Estudio de Detalle.

1.4.-Zona verde (ZV).

- Uso: Plantaciones.

- Usos no permitidos: Los restantes.

1.5.-Zona de protección de carretera (ZPC).

- Uso: Plantaciones.

- Usos no permitidos: Los restantes.

* Como zona de protección no se permiten accesos rodados a la zona residencial, por lo que ésta, aunque sea fachada, no tiene acceso directo a la edificación que se proyecte.

ORDENANZA ZONA II.

- Uso: Residencial.

- Usos tolerados: Comercial en planta baja.

- Edificación: Entre medianeras.

- Alturas: 2 plantas + ático (10 mts.).

- Ocupación: 100%.

- Retranqueo ático: 3 m. de línea de fachada.

ORDENANZA ZONA III.

- Edificación entre medianeras.

- Usos: Residencial.

- Usos tolerados: Comercial en planta baja.

- Altura: 3 plantas (10 mts.).

- Ocupación: 100%.

ORDENANZA ZONA IV.

- Edificación entre medianeras.

- Uso: Residencial.

- Usos tolerados: Comercial en planta baja.

- Altura: 3 plantas + ático.

- Retranqueo del ático: 3 m. de la línea de fachada.

ORDENANZA ZONA V.

Fachada calle inferior 4 p. + ático (16 mts.)

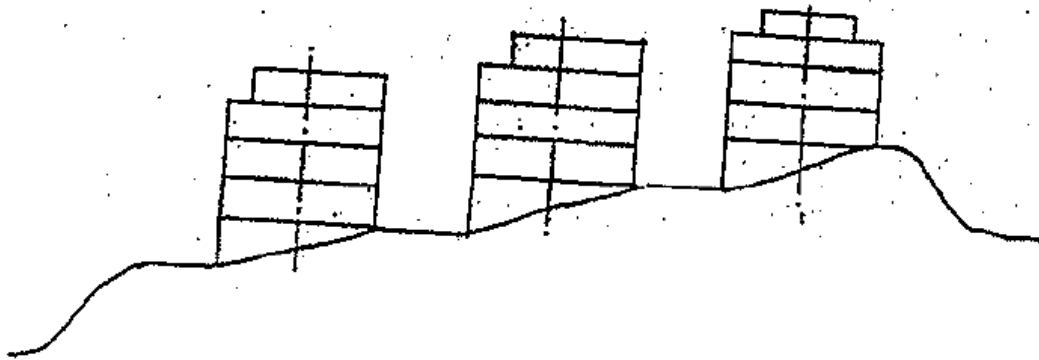
Fachada calle superior 4 plantas (12mts.).

Ocupación: 100%.

Esto se propone de esta manera, para evitar medianerías al descubierto en la última planta.

En el plano se indica un estudio más detallado de la volumetría a aplicar en cada calle, según sus características físicas.

Retranqueo del ático: 3 m. de la línea de fachada.



8.- BARRANQUILLO DE ANDRÉS.-

ORDENANZA ZONA I

- Edificación entre medianeras.
- Uso: Residencial.
- Usos tolerados: Comercial y talleres con potencia menores a 5 c.v./en planta baja.
- Altura: 2 plantas sobre rasante.
- Ocupación: 100% en planta baja.
80% en planta alta.
- Retranqueos: 4 mts. del borde de la calzada. 100% cubierta de teja.

ORDENANZA ZONA II.

- Edificación: Entre medianeras.
- Uso: Residencial.
- Usos tolerados: Almacenes en planta baja.
- Altura: 2 plantas.
- Ocupación: 100% en planta baja.
80% en planta alta.
- Cubierta: 100% en teja.

ORDENANZA ZONA III.

- Edificación: Aislada en el interior de la parcela.
- Uso: Deportivo.

- Usos tolerados: Social y comercial, sanitario y administrativo (superficie máx.: 15% de la zona).

- Altura: 1 planta.
- Ocupación: 20%.
- Volumen: 0,15 m²/m².
- Aparcamiento: 40 plazas.

ORDENANZA ZONA IV.

- Edificación: Aislada en el interior de las parcelas.
- Uso: Escolar.
- Altura: 2 plantas.
- Ocupación: 30%.

9.- SORIA ORDENANZA.-

- Edificabilidad entre medianeras.
- Uso: Residencial
- Usos tolerados: Comercial en planta baja.
- Altura: 2 plantas sobre rasante.
- Ocupación: 100% en planta baja.
80% en planta alta.
- Retranqueos: 4 mts. del borde de calzada.
100% cubierta de tejas.

- Se desarrollará un Estudio de Detalle para definir alineaciones y rasantes.

10.- PLAYA DE MOGÁN.-

ORDENANZA I.

- Uso: Residencial.

- Usos permitidos: Comercial en planta baja hoteles-turísticos.

- Usos no permitidos: Los restantes.

- Número de plantas: 2 plantas y ático.

- Parcela mínima: 500 m².

- Retranqueo: a) Alineación a la Avenida Marítima. Obligatoria y retranqueo del ático de 3 mts.

b) Alineación a la Avenida posterior. Retranqueo en planta baja de 5 m. Estacionamiento mínimo de 3 m. en cada planta a partir de la planta baja.

c) Alineación de pasos peatonales. El ático se tranqueará un mínimo de 2 m. de la alineación.

- Edificabilidad: 2 m²/m².

- Ocupación: 80%.

NOTA: Se permite sótano y semisótano con uso no residencial. Se permite cuerpos volados abiertos con una dimensión máxima de 1,00 y 1/3 de la longitud de fachada, en vías superiores a 6 mts.

El paso peatonal es de sesión obligatoria, pero contabilizable su superficie a efectos de volúmenes edificables.

ORDENANZA II.

- Uso: Residencial y Asistencial.

- Usos permitidos: Hotelero-turístico, comercial en p. baja, oficina (en el Residencial).

- Usos no permitidos: Los restantes.

- Número de plantas: 2 plantas y ático.

- Altura máxima: 10,00 mts.

- Parcela mínima: 200 m².

- Retranqueo: 4 mts. en los áticos mínimo.

- Edificabilidad: 2,2 m²/m².

- Ocupación: 100% en planta baja.

60% en resto plantas.

NOTA: Se permite los sótanos pero no los semisótanos. Se permite cuerpos volados abiertos con una dimensión de 1/10 del ancho de la calle con un máx. de 1 m. y 1/3 de la fachada.

Se permite en el paseo peatonal final de la Avenida de las Artes, un vuelo de 2,00 mts. en la margen derecha, así como una galería edificada de 5 mts. de ancho.

ORDENANZA III.

- Uso: Residencial.

- Usos permitidos: Hotelero-turístico.

- Usos no permitidos: Los restantes.

- Número de plantas: 2 plantas con un retranqueo de 3 m. en la 2 planta en fachada posterior.

- Altura sobre rasante de la calle 0,00 m. en cualquier punto.

- Parcela mínima: 500 m².

- Retranqueo 4 m. a alineación y laterales y 8 mts. a fondo de parcela.

- Edificabilidad: 0,48 m²/m².

- Ocupación: 30%.

ORDENANZA III.

- Uso: Residencial.

- Usos permitidos: Hotelero-turístico.

- Usos no permitidos: Los restantes.

- Altura: 2 p. 66% en planta alta no se podrá superar los 9 mts. sobre la rasante de la calle.

- Parcela mínima: 400 m².

- Ocupación: 30%.

- Retranqueo: 5 mts. a la alineación y 3 mts. a los linderos laterales.

- Garajes: Se permiten garajes adosados a la alineación con las siguientes limitaciones:

Fachadas: 6 m. máximo.

Superficie: 36 m2.

- Edificabilidad: 0,50 m2/m2.

NOTA: Dado la presunta existencia de yacimientos arqueológicos, los expedientes deberán tramitarse con arreglo a la Ley del Patrimonio Histórico y ser informadas previamente por la Dirección General de Cultura.

ORDENANZA IV.

- Uso: Residencial

- Usos permitidos: Comercial, oficinas, talleres y artesanías, con potencia menores de 5 cv.

- Usos no permitidos: Los restantes.

- Parcela mínima: 150 m2.

- Edificabilidad: 1,80 m2 / m2.

- Ocupación: 100% en planta baja.

80% en planta alta.

- Altura: 2 plantas que no excederán de 6 m. sobre el punto medio de la parcela.

- Retranqueo a la calle principal: 14,75 del eje.

ORDENANZA V.

- Uso: Residencial.

- Usos no permitidos: Los restantes.

- Altura: 2 plantas que no exceda de los 6 mts. tomados en el punto medio del terreno.

- Edificabilidad: 1,4 m2/m2.

- Parcela mínima: 150 m2.

- Ocupación: 100%.

- Retranqueo: 14,75 m. a la alineación y retranqueo de 3 mts. en planta alta.

ORDENANZA VI.

- Uso: Comercial y administrativo.

- Usos permitidos: Residencial, oficina e industria que no exceda de 5 cv.

- Usos no permitidos: Los restantes.

- Altura: 2 plantas que no excederán más de 3,50 m. sobre la rasante de la calle.

- Edificabilidad: 1,5 m2/m2.

- Retranqueo: 10,25 del eje de la calle principal y en la cara posterior la 2ª planta se retranqueará 5 m. sobre la primera.

- Parcela mínima: 200 m2.

- Ocupación: 100% en planta baja.

70% en planta alta.

NOTA: Se considera la línea de fondo como fachada del edificio, por lo que hay que tratarla como tal.

ZONA PORTUARIA.-

ORDENANZA VII.

- Uso: Residencial.

- Usos permitidos: Comercial en planta baja y hotelero-turístico.

- Usos no permitidos: Los restantes.

- Número de plantas: 2 plantas.

- Altura máxima: 7 metros.

- Edificabilidad bruta: a) Zona servicio del Puerto: 0,5 m2/m2.

b) Resto de terrenos ganados al mar y Z.M.T.: 0,75 m2/m2.

ORDENANZA VIII.- CASCO ANTIGUO.

- Usos permitidos: Comercial, hotelero y peq. industria menor de 5 cv.

- Usos no permitidos: Los demás.

- Número de plantas: 2 plantas con una altura máxima de 6,5 mts. contados en la cota media del terreno.

- Ocupación: 100%.

NOTA: Se justificará la no existencia de servidumbre de vistas en los linderos, en los correspondientes proyectos.

Los proyectos de obra nueva, así como los de ampliación, deberán de venir perfectamente documentados, con fotografías, croquis y estudio de vistas que serán comprobadas por la Oficina Técnica Municipal, como trámite previo a la concesión de la preceptiva licencia.

ORDENANZA IX.

- Uso: Residencial.

- Usos permitidos: Hotelero-turístico.

- Usos no permitidos: Los restantes.

- Ocupación: 70%.

- Edificabilidad: 1,5 m²/m².

- Número de plantas: 2 p. con altura máxima de 6,5 m. sobre la cota media del terreno.

ORDENANZA X.- EN ZONA ESCOLAR.

- Uso: Escolar.

- Uso permitido: Vivienda vigilante con superficie útil 90 mts.

- Altura: 2 plantas.

- Ocupación máxima: 15%.

- Volumen: 0,9 m³/m².

- Retranqueo: 4 mts. a cualquier lindero o alineación.

ORDENANZA XI.- EN ZONA DEPORTIVA.

- Uso: Deportivo.

- Usos permitidos: Vivienda vigilante con superficie útil máx. 90 m².

- Usos no permitidos: Los restantes.

- Volumen permitido para edificación deportiva: 0,5 m³/m².

- Retranqueo de edificación: 4 mts. a cualquier lindero o alineación.

- Altura: 1 planta.

ORDENANZA XII.- EN PARQUES Y ZONAS DE JUEGO.

- Uso: Parque y zonas de juego e instalaciones complementarias.

- Usos no permitidos: Los restantes.

Volumen: 0,05 m³ / m².

ORDENANZA XIII.- EN EL PARQUE DE LA ZONA DE ORDENANZA IX.

La misma que la anterior salvo los siguiente:

- Uso permitido: Religioso.

- Ocupación: 15%.

- Volumen: 0,5 m³/m².

ORDENANZA XIV.- EN ZONA VERDE.

- Uso: Zona verde.

- Usos permitidos: Los necesarios para la conservación de estos.

- Usos no permitidos: Los restantes.

- Volumen: 0,01 m³/m².

ORDENANZA XV.- EN ZONA RELIGIOSA Y SOCIAL.

- Uso: Religioso.

- Usos permitidos: Actividades sociales.

- Usos no permitidos: Los restantes.

- Ocupación: 80%.

- Edificabilidad: 1,25 m²/m².

**ORDENANZA XVI.- PASEO DE LA CALLE
PARALELA A LA AVENIDA DE LA PLAYA.**

- Uso: Zona verde y peatonal.
- Uso permitido: Kiosko no permanente.
- Número máximo: 3.
- Superficie cerrada de cada uno: 8 m2.

En los núcleos urbanos de Casas de Veneguerras, La Vistilla, El Cercado, Molino de Viento, Barranquillo Andrés y Soria, se exige el uso exclusivo de carpintería de madera.

**CAPÍTULO 7.- ÁREAS CON
PLANEAMIENTO TURÍSTICO VIGENTE.****7.- ÁREAS CON PLANEAMIENTO TURÍSTICO
VIGENTE.****7.1.- CORNISA DEL SUROESTE.**

En el suelo urbano de Cornisa, existe un déficit de zonas verdes de uso público de 80.850 m2. de acuerdo con la Ley de Suelo de 12.05.56. La Promotora deberá resolver este déficit en el ámbito del citado suelo, definiendo planimétricamente su ubicación y elevando a la consideración de la Administración actuante el mismo, en el plazo no superior a tres meses a partir de la aprobación de las presentes Normas, quedando subrogada la Administración actuante en tal facultad ante el incumplimiento del promotor en lo dispuesto. Ante la realidad de la deficiencia de equipamiento en el suelo urbano mentado, la promotora habilitará dotaciones correspondientes a 23.000 m2. de zona deportiva y 18.900 m2/construidos de social en las áreas restantes de “verde público” con tolerancia edificatoria para los citados usos, de acuerdo con las Ordenanzas del citado Plan. A tal efecto se redactará en el plazo de seis meses a partir de la aprobación de las presentes Normas, Estudio de Detalle que definan las citadas dotaciones.

Por otro lado, se debe dar conexión al sector S2 del S.A.U. a través del actual suelo urbano; así como iniciar en el enlace de Patalavaca el vial de penetración de los diferentes sectores calificados como S.A.U. en las presentes Normas.

La Promotora debe permitir y dimensionar su red de saneamiento para evacuar las aguas fecales del Sector S1 y S2 del S.A.U. conjuntamente.

7.2.- PUERTO RICO.

Su ejecución concluirá según el plan de Etapas vigente, conforme a la documentación presentada en tiempo y forma.

7.3.- PLAYA DE AMADORES.

Al estar en trámite la remodelación del citado planeamiento por la vigente Ley del Suelo, estará a lo dispuesto en su aprobación definitiva.

7.4.- PLAYA DEL CURA.

Deberá crear Asociación Administrativa de Propietarios o Junta de Compensación para la primera etapa que sustituya la figura de promotor, (por disolución del promotor inicial), en consonancia con lo previsto en el artículo 88 de la vigente Ley del Suelo. Dado el avanzado grado de Urbanización de la 1ª Etapa, deberá concluirse su ejecución en el plazo de UN AÑO, contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas. Considerando las deficiencias de reserva para dotaciones en el citado Plan, dado que su formulación se hizo al amparo de la Ley del suelo de 12 de mayo de 1956, se recomienda la creación de equipamientos en las parcelas D2, B3 y B4 (sistemas de espacios libres de dominio y uso público), las parcelas A2, C2, C3, C4, D3, A3 y E2 (equipamiento comercial), las parcelas A1, E1 y F1 (parque deportivo) y la parcela B2 (equipamiento social), aunque la especificidad de tales usos, teniendo un fundamento analítico, se considera indicativo.

Dada la existencia en el Documento General de Orden del citado Plan de duplicidad de criterios, se establece de aplicación obligatoria los criterios más restrictivos del conjunto de ambas, obligándose la Administración actuante a redactar un texto refundido de las citadas Ordenanzas.

En el citado Plan, se establece el carácter y uso público de la Avenida Marítima.

7.5.- PUEBLO TAURO.

El citado Plan Parcial deberá remodelarse solucionando la situación urbanística de la edificación existente y garantizando la cesión de los equipamientos necesarios para las edificaciones y población allí existentes.

7.7.- COSTA TAURITOS.

Se estará a lo dispuesto en la reciente Revisión del citado Plan, Centro de Interés Turístico.

El incumplimiento de las Etapas previstas en la citada Revisión, obligará a la adaptación del citado Planeamiento a la vigente Ley del Suelo.

7.8.- PLAYA DE MOGÁN.

El primitivo Plan redactado al amparo de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, al no haberse iniciado su ejecución, ni su adaptación a la Ley del Suelo de 1975, queda sin vigencia a todos los efectos.

Con fecha 15.07.87 se ha aprobado por la Comisión de Urbanismo el Plan Especial de Reforma Interior de este núcleo, con lo cual este Plan queda calificado como Urbano Residencial

Las Palmas de Gran Canaria.

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, Francisco González González-Jaraba, Colegiado número 6.488.

21.490

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MOYA

ANUNCIO

21.223

Intentada averiguación mediante informe de la Policía Local de la residencia actual de las personas que a continuación se relacionan y que figuran empadronadas en este municipio en el domicilio Cmno. El Tablero, número 34 y según el mismo dichas personas no residen en el domicilio indicado y se desconoce su paradero actual, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72 del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de la Entidades Locales, en virtud del cual “los Ayuntamientos darán de baja de oficio, por inscripción indebida, a quienes figuren empadronados incumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 54 de este reglamento, una vez comprobada esta circunstancia en el correspondiente expediente en el cual se dará audiencia al interesado ()”.

Por medio de la presente se da audiencia a las personas que se citan a continuación, por plazo de QUINCE (15) DIAS a partir de la fecha de publicación del presente anuncio, al objeto de que aleguen lo que a su derecho convenga en el procedimiento de baja de oficio que contra la misma se tramita en el departamento de Estadística de este Ayuntamiento de la Villa de Moya.

- Doña Agueda López Suárez.

- Doña María Pino Quintana López.

- Doña Susana Quintana López.

En la Villa de Moya, a quince de diciembre de dos mil ocho.

EL ALCALDE ACCIDENTAL, Daniel A. Ponce Fleitas.

21.994

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE PAJARA

EDICTO

21.224

Tal como estableció la Ley Orgánica 14/2003, de 20 de noviembre, de reforma de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, transcurridos dos años desde su entrada en vigor (22.12.03) los extranjeros no comunitarios sin autorización de residencia permanente deberán proceder a renovar sus inscripciones padronales, las cuales tendrán una vigencia de dos años.

Por todo ello, siguiendo al efecto la Resolución conjunta de la Presidencia del INE y el Director General de Cooperación Local de 28 de abril de 2005, publicada en el Boletín Oficial del Estado número 128, de 30 de mayo, por la que se dictan instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre el procedimiento para acordar la caducidad de las inscripciones padronales de los extranjeros no comunitarios sin autorización de residencia permanente y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas del Procedimiento