

DÉCIMO. Queda sin efecto cualquier disposición anterior que contradiga a la presente.

Lo manda y firma la Sra. Alcaldesa-Presidenta, en Mogán a la fecha de la firma electrónica.”

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Mogán, a diecinueve de junio de dos mil veintitrés.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA, Onalia Bueno García.

133.944

Servicio de Urbanismo

Negociado de Planeamiento

ANUNCIO

2.111

ORDENANZAS.

INTRODUCCIÓN. Las presentes ordenanzas tienen aplicación en el ámbito del plan parcial que remodela y actualiza el planeamiento del área “Las Colinas” de Cornisa del suroeste, definido como sector único en las Normas Subsidiarias Municipales. Para aquellos aspectos que no queden definidos de las presentes Ordenanzas, la Normativa de las formas Subsidiarias tendrá el carácter de complementario, por lo que sería de aplicación.

CAPÍTULO I. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

1. EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. Una vez aprobado el presente Plan Parcial, deberá procederse a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización, que lo desarrollan en cumplimiento del artículo 15 de la vigente Ley del Suelo.

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

En el Proyecto de urbanización será obligatorio incluir la canalización subterránea para el establecimiento

del servicio telefónico, el tratamiento de los cruces públicos, los ajardinamientos y el acondicionamiento de la zona marítimo-terrestre.

3. ABASTECIMIENTO DE AGUA. En los Proyectos de urbanización acondicionamiento o edificación que fuere necesario, las previsiones mínimas para el cálculo de la dotación total de agua se harán en base a los dos sumandos siguientes.

1. Agua potable para uso doméstico con un mínimo de 175 L/habitante y día.

2. Agua para riego, piscinas y otros usos, dependiendo de las características de la ordenación.

La dotación total resultante no será inferior a 200 l/habitante y día, debiendo quedar garantizadas las condiciones de suministro, potabilidad e higiene.

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

4. EVACUACIÓN DE RESIDUALES Y PLUVIALES. El caudal a considerar para el estudio del alcantarillado y saneamiento será calculado para la dotación de aguas, en lo que se refiere a aguas negras, excepto lo previsto para riego. En todo caso, nunca será inferior a 200 L/habitante y día. El vertido a cauce público, si existieran, o la entrega a aguas residuales se adaptará a lo dispuesto en la Reglamentación vigente, en cuanto a vertido de aguas residuales y al Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de Presidencia de Gobierno y como complemento a lo previsto en la NTE IS e ISD del ya desaparecido Ministerio de la Vivienda.

5. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. Tanto los consumos domésticos mínimos como las condiciones de la instalación se atenderán a lo dispuesto en el Reglamento de baja tensión, y todo lo referente a casetas de transformación al Reglamento de Estaciones de Transformación.

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

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

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

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

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

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

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

Las sendas peatonales y pasos de nueva implantación irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, dependiendo su anchura del destino previsto.

8. PLANTACIONES. Plantaciones de arbolado y jardinería. Los espacios libres resultantes, tanto públicos como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, aceras, calles, plazas, sendas, aparcamientos, etc., o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

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

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

Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos, intentándose al máximo el empleo de especies autóctonas.

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.

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

En casos de mayores pendientes será necesario la construcción de terrazas de forma tal que no sobrepase dicho 33 por 100.

CAPÍTULO II. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

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

10. CLASIFICACIÓN. Se divide en:

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

11. NORMAS GENERALES DE USO. A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos dentro del perímetro del Plan:

Usos:

- Viviendas y apartamentos
- Hoteles y apartoteles
- Comercial y de oficinas
- Administración Pública y sanitario

- Cultural
- Deportivo
- Zonas libres de uso público
- Aparcamientos y garajes.

USO DE VIVIENDAS Y APARTAMENTOS.

12. DEFINICIÓN. Edificios destinados a residencia de una familia y que, como mínimo, constará de estancia, cocina (independiente o incorporada a la estancia), dormitorio para dos camas y baño con capacidad para lavabo, bañera y retrete.

13. DIMENSIONADO DE LAS PIEZAS E INSTALACIONES. Tanto las dimensiones mínimas de las piezas que componen la vivienda, como la capacidad de las redes interiores de los servicios de agua, energía y evacuación se ajustarán a los estipulados en la reglamentación vigente dictada por los distintos departamentos ministeriales.

14. PATIOS DE PARCELA. Se dividen en patios interiores o cerrados y exteriores o abiertos a vías o espacios libres.

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

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

Los patios exteriores o abiertos, tendrán una abertura mínima a fachada de 6 m. y su distancia menor entre paramentos enfrentados será de 3 m.

La profundidad máxima desde la fachada será de vez y media la de su abertura.

Los huecos en estos patios, se abrirán de tal forma que los existentes en paramentos enfrentados tendrán una distancia mínima de 3,00 m.

Los patios mancomunados en las medianerías de los edificios cumplirán todas las condiciones inherentes a los patios que se citan anteriormente. Para su aprobación se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se proyecta construir inscribiéndose en el Registro de la Propiedad

con respecto a ambas fincas y deberá ser presentado en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de edificación.

USO DE HOTELES Y APARTHOTELES.

15. DEFINICIÓN. El uso de hoteles y aparthoteles a efecto de estas ordenanzas, se ajusta al expuesto en la vigente reglamentación sobre alojamientos turísticos.

USO DE COMERCIO Y OFICINAS.

16. DEFINICIÓN. El uso de comercio es el que corresponde a locales de servicio público destinado a la compraventa de mercancías, así como bares, restaurantes y locales de baile.

El uso de oficina incluye a los edificios de servicio al público, los de banca, los pertenecientes a empresas privadas, y aquellos destinados a alojar despachos particulares de cualquier clase.

17. SITUACIÓN DE LOCALES. Los locales destinados a estos usos se sitúan siempre en las manzanas con tolerancia de este tipo de uso, y que quedan marcadas en el plano correspondiente.

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

18. CONDICIONES DE LOS LOCALES. Los locales tendrán acceso directo a los viales o espacios libres, prohibiéndose los locales interiores y su altura se ajustará a la marcada en la Ordenación específica de la parcela o manzana en que se ubiquen.

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

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

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

USO DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y SANITARIO.

19. DEFINICIÓN. Corresponde el uso de administración pública a aquellos establecimientos

dependientes de la Administración Pública al servicio de los ciudadanos.

El uso sanitario engloba los establecimientos de asistencia sanitaria, tanto pública como privada, ya se trate de clínicas, ambulatorios, dispensarios o farmacias. El establecimiento de este uso quedará sometido a la Reglamentación vigente en esta materia.

En cualquier caso y referente a ambos usos, únicamente será permitido su establecimiento en las parcelas destinadas a este fin en el plano de zonificación.

USO CULTURAL.

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

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

USO DEPORTIVO.

22. DEFINICIÓN. Engloba este uso aquellas instalaciones destinadas a la práctica del deporte, al aire libre, así como las instalaciones anejas que fueren necesarias para desarrollar el fin principal.

Este uso goza de tolerancia en todas las parcelas de la urbanización y su uso será obligatorio en aquellas que se destinan a este fin específico.

USO DE ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO.

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

24. CONDICIONES DE USO. El uso permitido es el recreativo al aire libre. Se toleran únicamente construcciones auxiliares a este uso como pueden ser los kioscos desmontables.

En la zona de piscinas públicas, se autoriza la construcción de aseos públicos y un restaurante como excepción.

USO DE GARAJES Y APARCAMIENTOS.

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

26. CLASIFICACIÓN. Se distinguen los siguientes tipos:

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

27. CONDICIONES DE USO. Cada parcela irá provista de las plazas de aparcamiento que le corresponda por aplicación del Decreto 3787/1.970 del Ministerio de Información y Turismo, sin derecho a acogerse a los aparcamientos públicos de la urbanización.

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

La altura libre mínima no podrá ser menor de 2,10 m. en ningún punto.

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

28. CONDICIONES DE LOS ACCESOS. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 22% y las curvas del 15% medido por la línea media.

La puerta del garaje se retranqueará un metro desde la línea de fachada.

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

Se proveerán siempre iluminación mediante lámparas eléctricas y en el caso de contar con instalación de

energía, ésta se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas y demás disposiciones vigentes.

30. **INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS.** Las instalaciones contra incendios en garajes cerrados se regularán por la Norma básica contra incendios (NBE-CPI 82) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

31. **NORMAS GENERALES DE VOLUMEN.** A los efectos, de la regulación de las condiciones que se fijan en las distintas zonas se establecen las siguientes definiciones:

a) Parcela: lote de terreno apto o no para edificación.

b) Solar: Superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada. En el caso de no cumplir las condiciones de estas Ordenanzas se considera como inedificable y sujeto a reparcelación.

c) Parcela mínima: el tamaño mínimo de parcela en la que se permite edificar, por razón de su superficie o de su longitud de fachada.

En el presente Plan Parcial las parcelas mínimas son las definidas en el plano de parcelación.

Se podrán agrupar varias parcelas para realizar un complejo unitario, cumpliendo las siguientes condiciones:

a. Las diferentes zonas de edificación cumplirán las ordenanzas de las parcelas que se agrupan salvo en lo referente a los retranqueos a los ejes medianeros.

b. La longitud máxima de fachada en cualquier alzado será de 90 m.

d) Alineación oficial de calle: Límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad privada.

e) Retranqueo. Distancia mínima existente entre los paramentos de toda edificación y la alineación oficial de calle o línea de separación de parcelas.

f) Rasante. Cota de la línea del borde interior de la acera vinculada a la parcela tomado en el punto medio.

Para casos especiales de parcelas con frente a dos calles, se aplicará lo dispuesto en el apartado q) del artículo 5.10 de las Normas Subsidiarias Municipales.

En parcelas que dan frente a un vial son pendiente superior a 1,50 m., la rasante podía tomarse en cada tramo cuya diferencia de cota sea superior a 1 m.

g) Altura libre de piso: distancia en vertical desde el nivel del suelo al nivel de techo.

h) Altura de la edificación: la distancia desde la rasante medida de acuerdo con el apartado f de este artículo, hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano del forjado más alto.

i) Construcciones permitidas por encima de la altura. Son los elementos que se sitúan por encima de la altura permitida. Únicamente se permiten la caja de escalera, ascensor y chimeneas. Ninguno de los elementos permitidos podrá elevarse más de tres metros sobre la altura permitida.

j) Sótanos y semisótanos. Son sótanos las piezas útiles que quedan en su totalidad enterradas por debajo de la edificación principal y semisótanos las que, quedando debajo de la edificación principal, tienen una parte descubierta no superior a 1,50 m. contabilizando desde el forjado de la planta baja.

Se permiten en todas las parcelas de la urbanización con las siguientes condiciones:

A) No podrán ser destinados más que a los siguientes usos:

- Instalación de maquinaria como grupos electrógenos, depuradoras, calderas, depósitos de agua o combustible.

- Depuradoras.

- Aljibes.

- Almacenes al servicio del complejo

- Garajes.

- En el caso de semisótanos con ventilación directa podrán instalarse aseos y vestuarios para el personal de servicio.

B) Su superficie no podrá sobrepasar el 20% de la superficie total construida, sin contabilizar el área destinada a garaje, y para su cómputo a efectos de superficie construida en cada parcela, se aplicará el apartado 0) del artículo 5.1. de las Normas Subsidiarias.

C) En el caso de tener paramentos a la vista, éstos serán de piedra del lugar.

D) La altura libre será superior a 2,30 m.

k) Ocupación máxima del solar: Es el porcentaje ocupado de la parcela por la superficie cubierta, entendiéndose ésta como la proyección horizontal de la edificación incluyendo las terrazas, escaleras o pasos exteriores elevados sobre el suelo si ellos existieran.

l) Edificabilidad cúbica. Es el cociente entre el volumen total construido y la superficie de la parcela.

Para el cómputo del volumen construido no se tendrán en cuenta los sótanos y semisótanos que cumplan las condiciones descritas en el apartado j) de este artículo, así como tampoco las terrazas ni las escaleras o pasos al aire libre. Por ello, a estos efectos se computará como volumen construido todo aquél que quede por encima del terreno al finalizar la edificación, con las excepciones ya citadas.

m) Número de plantas: Es el número de plantas que se permita edificar en cada parcela. Para su cómputo se tendrá en cuenta el número de plantas que queden por encima del terreno una vez concluida la edificación. Este número no podrá ser nunca superior al que la ordenanza particular permita.

n) Edificación escalonada. Es aquella en la que los diferentes forjados no coinciden en su proyección horizontal para adaptarse a la topografía del terreno.

Este sistema de edificación se puede aplicar en toda la urbanización con las siguientes -condiciones:

a. La edificabilidad no podrá ser superior a la establecida para cada parcela.

b. La ocupación del suelo podrá aumentar en 60% sobre la establecida para cada parcela.

c. El número de plantas sobre terreno acabado, en cualquier plano de alzado de las fachadas no podrá sobrepasar una más de las permitidas por las ordenanzas de la parcela.

d. El escalonamiento será tal que con un plano perpendicular a la dirección de la máxima pendiente únicamente corte al número de forjados permitidos en la Ordenanza de la parcela.

e. La separación entre edificios, en el sentido del escalonamiento, será igual o superior a la profundidad de cada edificio y siempre superior a su altura.

32. NORMAS GENERALES DE HIGIENE. Toda construcción, sea cualquiera su uso previsto, deberá cumplir las condiciones mínimas higiénico-sanitarias que establecen las disposiciones legales y Reglamentos vigentes al efecto.

En particular cada complejo dispondrá de un cuarto de basuras cerrado y empotrado en el muro de la parcela con capacidad adecuada al proyecto presentado.

33. NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA Y DEFENSA DEL MEDIO NATURAL. Como norma general, se tenderá al uso de enfoscados en exteriores, para pintar, o bien al hormigón visto de cuidada calidad. En el caso de pintura, será obligatorio el uso de la gama de ocres o el blanco.

En carpintería de exteriores se recomienda los tonos fuertes y oscuros.

Los elementos de cubrición se realizarán preferentemente mediante cubiertas planas no visitables, admitiéndose las cubiertas inclinadas al estilo del lugar y prohibiéndose expresamente todo tipo de pizarras, tejas y cubiertas de plancha del tipo del fibrocemento y similares.

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

Para la defensa del medio natural se recomienda adaptar las edificaciones a las condiciones del terreno. En este sentido, será obligatorio justificar en los proyectos de edificación:

1°. Que el volumen de excavación de tierras nunca será mayor del 50% del volumen total construido.

2°. Los cortes verticales en el terreno nunca podrán superar la altura de la edificación para no quedar aparentes una vez concluida la obra.

3°. Los muros de cerramiento de las parcelas se realizarán con piedra del lugar, al menos en su apariencia externa. Igualmente serán chapados de piedra los muros de contención de tierras que vayan a quedar a la vista.

4°. Se prohíben los letreros luminosos fuera de las parcelas destinadas al uso comercial. De existir letreros en los edificios, deberán -ser opacos y se adosarán a los paramentos verticales, pudiéndose iluminar mediante focos.

CAPÍTULO III. ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN.

34. DEFINICIÓN. Son aquellas cuya aplicación es específica para cada una de las parcelas que existen en el ámbito de esta modificación de Plan.

35. PARCELAS: 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 y 88.

Las condiciones para el aprovechamiento de estas parcelas son:

USO: Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.

DENSIDAD: Se podrán edificar una o dos viviendas por parcela.

EDIFICABILIDAD. 0,36 m³/m² como máximo.

OCUPACIÓN: 12%

NÚMERO DE PLANTAS: una planta.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 6 m.

RETRANQUEOS: 4 m. a todos los linderos.

36. PARCELAS: 6, 7, 8, 9, 58, 59, 60 y 61.

Las condiciones para la edificación son las especificadas en el artículo 35 de estas ordenanzas a excepción de altura máxima de la edificación que será de 2,00 m. sobre la rasante de la acera.

37. PARCELAS: 25, 26, 27, 28, 36, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 66, 67, 68, 69 y 70.

USO: Apartamentos agrupados, a excepción de la parcela 36 que será explotación hotelera.

EDIFICABILIDAD: 1,5 m³/m² como máximo.

OCUPACIÓN DEL SOLAR: 25%

NÚMERO DE PLANTAS: Dos

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 12 m.

RETRANQUEOS: 4 m. a todos los linderos.

38. PARCELAS: 23, 24, 39, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 71, 72, 73, 74 y 75.

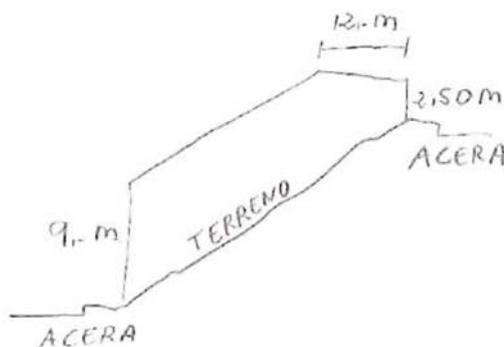
Las condiciones para la edificación de estas parcelas son las especificadas en el artículo 37, a excepción de la altura de la edificación que será de 2,50 m. sobre la rasante de la acera y también que el uso de la parcela 39 será el de explotación hotelera.

39. PARCELAS: 17, 18, 19, 20, 21, 40, 41, 62, 63 y 64.

Las condiciones para la construcción en estas parcelas son las especificadas en el artículo 38 de estas ordenanzas a excepción de lo referente a la altura de la edificación que será de 12 m. medidos sobre la rasante de la acera de la calle inferior, sin poder sobrepasar, en ningún caso, los 2,5 m. de altura medido sobre la rasante de la acera de la calle superior y también que el uso de la parcela 40 será el de explotación hotelera.

40. PARCELAS: 22, 31, 32, 33 y 65.

Debido a la gran profundidad de estas parcelas, juntamente con la fuerte pendiente con la que cuentan, se hace preciso utilizar un sistema diferente para el conjunto de la altura edificatoria. Esta altura será tal que toda la edificación quedará en cualquiera de sus cotas incluida dentro de la poligonal definida por una línea vertical de 2,5 m. de altura que parte desde la rasante de la acera superior, una horizontal de 12 m. la unión de este punto con el superior de una recta vertical de 9 m. de altura colocada sobre la rasante de la acera inferior, de acuerdo con el gráfico siguiente:



El resto de las condiciones será el especificado en el artículo 38 de estas ordenanzas.

41. PARCELAS: 34 y 35.

USO: Apartamentos en régimen de explotación individual o bien como aparthotel. Se tolera el uso complementario de bar-restaurante y salas de reunión.

EDIFICABILIDAD. 3 m³/m² como máximo.

OCUPACIÓN DEL SOLAR. 25% como máximo.

NÚMERO DE PLANTAS. 4 plantas.

RETRANQUEOS: 4 m. a todos los linderos.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. 15 m.

42. PARCELA: 99.

Es de aplicación el artículo anterior a excepción de la altura de edificación que podrá ser de 18 m. y el uso que será el de explotación hotelera.

43. PARCELAS: 37, 38 y 94.

Es de aplicación en ellas el artículo 41 a excepción de la altura máxima de edificación que será de 2,50 m. sobre la rasante de la calle superior y también que el uso de la parcela 94 que será el de explotación hotelera.

44. PARCELA: 93.

Es de aplicación en ella el artículo 41 de estas ordenanzas, salvo para el computo de la altura de la edificación que se regula por el artículo 40 y el uso que será el de explotación hotelera.

45. PARCELA: 97.

USO: Apartamentos en régimen de explotación individual o bien como aparthotel. Se tolera el uso complementario de bar-restaurante y salas de reunión.

EDIFICABILIDAD: 1,5 m³/m²

OCUPACIÓN DEL SOLAR: 25%

NÚMERO DE PLANTAS: 2 plantas máximo.

RETRANQUEOS: 6 m. al lindero del deslinde marítimo terrestre y 4 m. en el resto de los linderos.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Debido a las condiciones topográficas de esta parcela, la altura de edificación tendrá el límite de no poder sobrepasar ninguna cubierta la cota topográfica de 60 m. de altitud.

46. PARCELA: 98.

Se transcribe la ordenanza acordada por la Comisión Provincial de Urbanismo de 27/03/1.969, que en su apartado 4º dice:

El apartado c) del artículo 10 queda redactado de la siguiente forma:

Edificios de Cornisa: Son los que constituyen la fachada al mar a lo largo del litoral de la urbanización que quedan regulados con carácter excepcional de la siguiente forma:

a) El edificio grafiado en los planos con anterioridad inmediata al denominado "DOÑANA" aprobado y en parte construido y los dos posteriores asimismo inmediatos apoyados todos en la playa "PATALAVACA" se desarrollarán debajo de la rasante permitiéndose la construcción de un tercio de la planta de azotea para la instalación de maquinaria de elevadoras, escaleras o bar- restaurante y el resto libre con posible ocupación por mesas y sombrillas como anexo de dicho bar-restaurante, no siéndole de aplicación en este caso las normativas generales sobre volúmenes y ocupación pero sí la de separación a linderos.

b) El resto de edificios emplazados a lo largo de dicha fachada tendrán una altura máxima sobre la rasante de la carretera o del vial de la urbanización que les sirva de acceso, de dos plantas salvo que adopten la solución de planta baja calada que no obstaculice las vistas y dicha planta tenga el carácter de uso colectivo, en los que se autorizará cuatro plantas sobre dicha baja calada y permitiéndose la ocupación del 20% de la misma para la instalación de escaleras maquinaria de elevadores, bar-restaurante, etc., y el resto libre.

En ambos casos se autoriza la construcción por debajo de la rasante de las plantas que permita la topografía del terreno y su desmonte a las que no son de aplicación las normativas generales previstas para la zona en lo referente a la ocupación del suelo y al exceso de volumen, debiéndose cumplir la separación a linderos que le corresponda por las plantas sobre rasante.

Las soluciones que se proyecten podrán ser denunciadas por la urbanizadora a la Comisión Provincial de Urbanismo en el caso de que no se ajusten al criterio interpretativo del autor del proyecto del Plan Parcial al efecto de apertura del expediente correspondiente y resolución que proceda.

Por otra parte, y como consecuencia del acuerdo tomado por la CUMAC en sesión celebrada el día 1 de junio de 1.988, se introducen los siguientes condicionantes:

- La altura máxima será de 10 plantas en cualquier alzado del edificio y en la zona de la parcela situada a menos de 30 metros del borde de la carretera general C-812, no superará las 2 plantas desde la rasante de dicha carretera.

- En la fachada de estas dos plantas situadas en la zona del borde de la carretera y para facilitar la visión desde la misma se tendrán que realizar terrazas sin cerramientos de una profundidad mínima de tres metros.

- Superficie máxima edificable 10.877 m².

Al objeto de no afectar al aprovechamiento total de esta parcela 98, la disminución de 457 m². de superficie edificable sufrida, en virtud de las modificaciones introducidas en la ordenanza propuesta, se incrementará en la parcela 97 donde deberá realizarse, en todo caso, en una 3ª planta con el fin de mantener la ocupación del solar.

47. PARCELAS: 29 y 30.

USO: Viviendas colectivas.

TOLERANCIA: Residencial turística.

EDIFICABILIDAD: 3 m³/m².

OCUPACIÓN DEL SOLAR: 40%

NÚMERO DE PLANTAS: Tres plantas + ático con ocupación del 50%

ALTURA DE EDIFICACIÓN: 15 m.

48. PARCELA: 96 E.

USO: Deportivo y club deportivo.

EDIFICABILIDAD: 0,15 m³/m².

OCUPACIÓN: 4%

NÚMERO DE PLANTAS: 1 planta.

RETRANQUEOS: 5 m. a linderos.

ALTURA DE EDIFICACIÓN: Libre.

49. PARCELAS: 89 E y 90 E.

USO: Comercio y oficinas.

EDIFICABILIDAD: 5 m³/m².

OCUPACIÓN EN PLANTA: 75%

NÚMERO DE PLANTAS: 2 PLANTAS

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Libre.

RETRANQUEOS: 3 m. a todos los linderos.

50. PARCELA: 91 E.

USO: Administración pública y sanitaria.

EDIFICABILIDAD: 1,5 m³/m²

OCUPACIÓN EN PLANTA: 30%

NÚMERO DE PLANTAS: 2 plantas.

ALTURA LIBRE.

RETRANQUEOS: 3 m. a todos los linderos.

51. PARCELA: 92 E.

USO: Cultural y docente.

EDIFICABILIDAD: 4,5 m³/m²

OCUPACIÓN EN PLANTA: 75%

NÚMERO DE PLANTAS: 2 plantas.

RETRANQUEOS: 3 m. a todos los linderos.

52. PARCELA 95 E.

USO: Servicios generales

EDIFICABILIDAD: 1,0 m³/m²

OCUPACIÓN EN PLANTA: 30%

En Las Palmas de Gran Canaria, enero de mil novecientos noventa y uno.

LOS ARQUITECTOS, firmado.

En Mogán, a veintiuno de junio de dos mil veintitrés.

LA JEFA DE SERVICIO DE URBANISMO
(S/Decreto número 4295/2022, de 5 de septiembre),
Dalia Ester González Martín.

134.939

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE PÁJARA

ANUNCIO

2.112

Por medio del presente se hace público, que por el Sr. Alcalde-Presidente, con fecha 19 de junio de 2023, se ha dictado con el número 3238/2023, la siguiente Resolución:

“DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con lo dispuesto en los artículos 43, 44 y 45 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, y artículos 39 y siguientes de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias.

En su virtud, en uso de las facultades que me están conferidas por la legislación vigente, RESUELVO:

PRIMERO. Delegar, con carácter genérico, la dirección y gestión, con inclusión de la facultad de resolver mediante actos que afecten a terceros y en particular en los términos expresamente contemplados en el artículo 40.2 de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de Municipios de Canarias, los servicios integrantes de las siguientes áreas de gobierno corporativo:

- URBANISMO, PLANEAMIENTO, PLANIFICACIÓN OBRAS MUNICIPALES, OBRAS PÚBLICAS, AGUA, PARQUES Y JARDINES Y PARQUE MÓVIL, a don Alexis Alonso Rodríguez.

- ECONOMÍA, HACIENDA Y SERVICIOS SOCIALES, a doña Kathaisa Rodríguez Pérez.

- CULTURA, PERSONAL, RECURSOS HUMANOS Y TERCERA EDAD, a doña Raquel Acosta Santana.

- POLICÍA LOCAL, SEGURIDAD, TRÁFICO PROTECCIÓN CIVIL, SERVICIO DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS, RÉGIMEN INTERIOR Y PLAYAS, a don Raimundo Dacosta Calviño.

- TRASPORTE, ENERGÍA, INDUSTRIA Y SECTOR PRIMARIO, a don José Manuel Díaz Rodríguez.

- DESARROLLO LOCAL, FORMACIÓN Y EMPLEO, doña Lucía Darriba Folgueira.

A) CONCRECIONES GENERALES DE LA DELEGACIÓN GENÉRICA CONFERIDA A LOS TITULARES DE LAS ÁREAS DE GOBIERNO CORPORATIVO.

- Las resoluciones y actos dictados en virtud de la presente delegación de competencias adoptarán la forma de Decreto de la Concejalía de que se trate, y en ellos se hará constar expresamente que han sido dictados por delegación de la Alcaldía Presidencia, con cita o referencia expresa de la presente resolución.

- La totalidad de áreas objeto de delegación incluyen los actos y resoluciones administrativas que deban dictarse en el marco de la formulación, presentación y tramitación administrativa de comunicaciones previas y declaraciones responsables cuando este régimen de intervención administrativa sea el exigido por el ordenamiento jurídico para el reconocimiento o ejercicio de un derecho o, en su caso, el inicio de una actividad.

- La totalidad de áreas objeto de delegación incluyen la facultad de actuar como órgano de contratación en su área respectiva, cualquiera que sea el importe del contrato y con su correlativa aprobación y disposición del gasto presupuestario.

- La totalidad de áreas objeto de delegación incluyen la firma de los Convenios acordados por el Pleno, excepción hecha de aquellos casos en que el acuerdo plenario aprobatorio del Convenio reserve expresamente dicha facultad a la Alcaldía Presidencia.

- La totalidad de áreas objeto de delegación incluyen el ejercicio de la potestad sancionadora que corresponde a la Alcaldía-Presidencia en sus respectivos ámbitos de actuación, con excepción de la que sea delegada en la Junta de Gobierno Local